

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

ОТЧЕТ
№ 0219-ОЦ/2018

**об оценке рыночной стоимости
нежилых встроенных помещений площадью 1 377,6
кв. м (кадастровый номер: 77:01:0004003:2952) и
площадью 1 387,0 кв. м (кадастровый номер:
77:01:0004003:2960), находящихся по адресу:
г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1,
принадлежащих ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации
коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936)**

г. Москва, 2018г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

Исх. №0219-ОЦ/2018 от 07.12.2018

Конкурсному управляющему
ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации
коллекторов и водостоков"
(ИНН 7707086936)
Клочкову А. А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018 и Задания на оценку от 19.11.2018 нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости объектов оценки.

Объекты оценки: Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БЛПМ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БЛПМ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком. 1-3.

Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БЛПМ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БЛПМ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком. 1-3.

Местонахождение имущества: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности на помещения (объекты капитального строительства) и право аренды на земельный участок,

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека.

Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке: Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИИН, ОГРН: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИИН 7707086936, КЛПТ 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИИН, ОГРН: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИИН 7707086936, КЛПТ 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36).

Заказчик: Конкурсный управляющий ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИИН 7707086936, КЛПТ 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36) Клочков Антон Леонидович (ИИН: 772776038631, СНИЛС 138-741-70984, почтовый адрес: 115230, г. Москва, а/я 336), член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН: 1037710023108; ИИН: 7710458616, юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2, почтовый адрес: 127018, Москва, 2-я Ямская 2, офис 201).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта б статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость¹.

Дата оценки: 19.11.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 19.11.2018.

Период проведения оценки: 19.11.2018 – 07.12.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на 01.11.2018: 138 720 928,65 руб.

Материалы, представленные Исполнителю: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных сведениях и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), договор аренды земельного участка с дополнительным соглашением, документы БТИ – Выписка их технического паспорта, экспликация, поэтажный план, прочие документы и сведения.

Исполнитель работ: ООО «Мегаполис Траст».

Адрес места нахождения Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.

Оценка проведена в соответствии со следующими документами:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20.05.2015, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
- Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.
- Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.

¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

2. Ознакомление с представленным пакетом документов на объекты оценки.
3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.
6. Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

Сведения об Исполнителе: ООО «Мегаполис Трост» в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИИН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ТЯО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 4070281080006000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Трост»: Полис обязательного страхования №022-073-002873/18, срок действия страхования: с 07.11.2018 по 06.11.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике: Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПИТ №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 14 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас. Вспомогательная документация, содержащая требуемую для анализа информацию и наши промежуточные выводы остаются в архиве ООО «Мегаполис Трост».

Итоговая рыночная стоимость² Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:

736 639 000 (Семьсот тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Встроенное нежилое помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, этаж, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II қом. 1-11; этаж 1: пом. I қом. 1-7, пом. II қом. 1-9; этаж 2: пом. I қом. 1-13, пом. II қом. 1-6; этаж 3: пом. I қом. 1-13, пом. II қом. 1-7; этаж 4: пом. I қом.	366 119 000

² Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

1-4, 4а, 5-11, пом. II қом. 1-16.	
Встроенное нежилое помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БПЭИ – этаж 1: қом. А; этаж 2: қом. А; этаж 3: қом. А; этаж 4: қом. А; этаж 5: пом. I қом. 1-3; этаж 6: пом. I қом. 1-3; этаж мансарда: пом. I қом. 1-3.	370 520 000
Итого	736 639 000

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018 и Задания на оценку от 19.11.2018 составлен Отчет № 0219-ОЦ/2018, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «Мегаполис Траст»




М.Ю. Назаров

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Мегаполис Траст»
 М.Ю. Назаров
«07» декабря 2018 года



СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Объекты оценки: Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком. 1-3. (далее Объект оценки).

Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком. 1-3.

Местонахождение имущества: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности на объект капитального строительства и право аренды на земельный участок.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека.

Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке: Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36).

Заказчик: Конкурсный управляющий ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36) Клочкин Антон Леонидович (ИНН: 772776038631, СНИЛС 138-741-70984, почтовый адрес: 115230, г. Москва, а/я 336), член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН: 1037710023108; ИНН: 7710458616, юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2, почтовый адрес: 127018, Москва, 2-я Ямская 2, офис 201).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость³.

Дата оценки: 19.11.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 19.11.2018.

Период проведения оценки: 19.11.2018 – 07.12.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на 01.11.2018: 138 720 928,65 руб.

Материалы, представленные Исполнителю: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных сведениях и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), договор аренды земельного участка с дополнительным соглашением, документы БТИ – Выписка их технического паспорта, экспликация, поэтажный план, прочие документы и сведения.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка объектов оценки: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

³ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
 - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
 - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.

18. Объект оценки является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

Форма Отчета и объем исследования: Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

Особые условия: При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщика.

Сведения об Исполнителе: ООО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИНН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ПАО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 40702810800060000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-002873/18, срок действия страхования: с 07.11.2018 по 06.11.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике, выполнившем отчет об оценке: Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков под регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 14 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru. Степень участия оценщика в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:

736 639 000 (Семьсот тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, этажи, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.	366 119 000

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.	370 520 000
Итого	736 639 000

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



Handwritten signature

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	6
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	13
1.1. Основные факты и выводы	13
1.2. Задание на оценку	17
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	21
1.4. Перечень источников информации для проведения оценки.....	21
1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности.....	22
1.6. Используемое определение стоимости	22
1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки	23
1.8. Используемая терминология.....	25
1.9. Последовательность определения стоимости Объекта оценки.....	28
1.10. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	28
1.11. Заявление о соответствии.....	29
1.12. Положение об ответственности.....	29
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	30
2.1. Общая характеристика Объекта оценки.....	30
2.1. Сведения Росреестра об объектах недвижимости.....	31
2.2. Описание качественных и количественных характеристик объектов недвижимости.....	33
2.2.1. Основные характеристики помещений	33
2.2.2. Основные характеристики здания.....	36
2.2.3. Основные характеристики земельного участка.....	37
2.2.4. Сведения о физическом состоянии, износе и устареваниях оцениваемых помещений	38
2.3. Описание юридических прав	38
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	40
2.5. Ознакомление с целью и задачей, указанной в настоящем отчете	43
2.6. Анализ достаточности и достоверности информации	43
2.7. Анализ ликвидности Объекта оценки	44
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
3.1. Описание процедуры оценки	46
3.2. Выбор подходов к оценке.....	46
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	48
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	48
4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в октябре 2018г.....	48
4.1.2. Общая характеристика прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года.....	51
4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.....	54
4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки.....	54
4.2.1. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам III квартала 2018г.	55
4.2.2. Классификация офисных помещений	57
4.2.3. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Московского региона за III квартал 2018г.	59
4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе	62
4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	66
4.5. Анализ основных ценообразующих факторов.....	67
4.6. Основные выводы по разделу	69
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	70
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	72
6.1. Принципы сравнительного подхода	72
6.2. Описание метода сравнения продаж	72
6.3. Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости помещений	74
6.4. Сравнение оцениваемого недвижимого имущества с аналогами и проведение корректировок	74

6.4.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 1 377,6 КВ. М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:01:0004003:2952	74
6.4.2.	ОПИСАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ КОРРЕКТИРОВОК	81
6.4.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 1 387,0 КВ. М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:01:0004003:2960	84
6.4.4.	ОПИСАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ КОРРЕКТИРОВОК	91
7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	96
7.1.	ВЫБОР МЕТОДА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	96
7.2.	ОПИСАНИЕ МЕТОДА ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.....	97
7.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	98
7.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ.....	98
7.4.1.	РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 1 377,6 КВ.М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:01:0004003:2952	99
7.4.2.	РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 1 387,0 КВ.М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:01:0004003:2960	106
7.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА	114
7.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ ОБЪЕКТА	115
7.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И РАСХОДОВ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	116
7.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ И СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	119
7.5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ МЕТОДОМ ДДП ДОХОДНОГО ПОДХОДА	120
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	124
8.1.	АНАЛИЗ ПРЕИМУЩЕСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	124
8.2.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	126
8.3.	ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	126
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	128
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	130
	Правовая информация	130
	Методическая информация.....	130
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	131
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ	137
	Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией	137
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3.«Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости».....	141
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.4.....	147
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.....	150
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	152
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	160

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16. • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3. <p>Источник: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</p>	<p>Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16. • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3. <p>Источник: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>Объектом оценки являются</p> <p>Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4,

	<p>4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3. <p><i>Характеристики здания, в котором находятся оцениваемые помещения:</i></p> <p>Общая площадь здания: 2 908 кв. м Этажность (без учета подземных этажей): 7 этажей Подземные этажи: 1 (подвал) Кадастровый номер ОКС: 77:01:0004003:1026 Год постройки: 1909г. Год последнего капитального ремонта: 2016г. Площадь застройки: 492 кв. м Функциональное назначение: административное. Текущее использование здания: на дату оценки здание не используется Состояние здания: хорошее Состояние внутренней отделки помещений здания: без отделки Материал стен: кирпич Материал перекрытий: железобетон Внутреннее инженерное оборудование: центральные системы - электрообвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, пожарная сигнализация, оптоволокно, приточно-вытяжная вентиляция, пассажирские лифты.</p> <p><i>Характеристики земельного участка, в пределах которого находится здание:</i></p> <p>Общая площадь земельного участка: 802 кв. м Кадастровый номер: 77:01:0004003:3560 Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для размещения объектов предпринимательской деятельности Вид разрешенного использования по документу: Объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7) Собственник земельного участка: Департамент городского имущества города Москвы Правообладатель участка: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936) Срок действия договора аренды участка: до 24 марта 2063 года.</p>
Собственник объекта оценки	ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности на помещения (объекты капитального строительства) и право аренды на земельный участок
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека
Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке:	Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.

Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость ⁴
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).
Предполагаемое использование результатов оценки	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
Дата оценки	19.11.2018
Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки	19.11.2018
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Не предусмотрены. Визуальный осмотр (обследование) и фотографирование оцениваемого имущества проведены оценщиком. Фотоматериалы представлен в Приложении 5 настоящего отчета.
Период проведения оценки	с 19.11.2018 по 07.12.2018
Номер отчета	0219-ОЦ/2018
Дата составления отчета об оценке	07.12.2018
Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)	Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей; • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Функциональное назначение Объекта оценки	Нежилое здание торгового назначения (торговый центр)
Класс и тип объекта недвижимости	Помещения можно условно отнести к офисным помещениям класса «В» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе 4.2.2 настоящего Отчета)
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных сведениях и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), Договор аренды земельного участка с дополнительным соглашением, документы БТИ – Выписка их технического паспорта, экспликация, поэтажный план, прочие документы и сведения, прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.

⁴ Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на 01.11.2018	138 720 928,65 руб.	
Степень ликвидности Объекта оценки	Низкая, 7-18 месяцев	
Использованные подходы для расчета рыночной стоимости Объекта оценки		
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Результаты оценки рыночной стоимости помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	375 180 000	0,5
Доходный подход	357 058 000	0,5
Итоговая рыночная стоимость округленно	366 119 000 (Триста шестьдесят шесть миллионов сто девятнадцать тысяч) рублей.	
Результаты оценки рыночной стоимости помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	380 082 000	0,5
Доходный подход	360 958 000	0,5
Итоговая рыночная стоимость округленно	370 520 000 (Триста семьдесят миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей.	
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)		
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)		
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)		
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).		
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.		
Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.		
Приложение Копии документов		
устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Представлены в Приложении 5 настоящего Отчета	
правоустанавливающие документы	Представлены в Приложении 5 настоящего Отчета	

заключения специальных экспертиз

Не проводилась (не прилагаются)

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку от 19.11.2018 является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, представлено в Приложении 1 настоящего Отчета.

<p>Объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16. • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</p>	<p>Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16. • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Объектом оценки являются Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.

	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3. <p><i>Характеристики здания, в котором находятся оцениваемые помещения:</i></p> <p>Общая площадь здания: 2 908 кв. м Этажность (без учета подземных этажей): 7 этажей Подземные этажи: 1 (подвал) Кадастровый номер ОКС: 77:01:0004003:1026 Год постройки: 1909г. Год последнего капитального ремонта: 2016г. Площадь застройки: 492 кв. м Функциональное назначение: административное. Текущее использование здания: на дату оценки здание не используется Состояние здания: хорошее Состояние внутренней отделки помещений здания: без отделки Материал стен: кирпич Материал перекрытий: железобетон Внутреннее инженерное оборудование: центральные системы - электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, пожарная сигнализация, оптоволокно, приточно-вытяжная вентиляция, пассажирские лифты.</p> <p><i>Характеристики земельного участка, в пределах которого находится здание:</i></p> <p>Общая площадь земельного участка: 802 кв. м Кадастровый номер: 77:01:0004003:3560 Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для размещения объектов предпринимательской деятельности Вид разрешенного использования по документу: Объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7) Собственник земельного участка: Департамент городского имущества города Москвы Правообладатель участка: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936) Срок действия договора аренды участка: до 24 марта 2063 года.</p>
Собственник объекта оценки	ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности на помещения (объекты капитального строительства) и право аренды на земельный участок
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека
Ограничения (обременения) права, учитываемые при	Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.

оценке:	
Вид стоимости	Рыночная стоимость ⁵
Дата оценки	19.11.2018
Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки	19.11.2018
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Не предусмотрены. Визуальный осмотр (обследование) и фотографирование оцениваемого имущества проведены оценщиком. Фотоматериалы представлен в Приложении 5 настоящего отчета.
Период проведения оценки	с 19.11.2018 по 07.12.2018
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете; 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования); 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений; 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; 7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки; 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получают, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации; 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;

⁵ Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

	<p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. <p>17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.</p> <p>18. Объект оценки является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.</p>
<p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	<p>Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных сведениях и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), Договор аренды земельного участка с дополнительным соглашением, документы БТИ – Выписка их технического паспорта, экспликация, поэтажный план, прочие документы и сведения, прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.</p>
<p>Балансовая стоимость Объекта оценки</p>	<p>Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на 01.11.2018: 138 720 928,65 руб.</p>
<p>Особые условия</p>	<p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>Конкурсный управляющий Закрытого акционерного общества "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (сокращенное наименование: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков", ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36) Клочков Антон Леонидович (ИНН: 772776038631, СНИЛС 138-741-70984, почтовый адрес: 115230, г. Москва, а/я 336), член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН: 1037710023108; ИНН: 7710458616, юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2, почтовый адрес: 127018, Москва, 2-я Ямская 2, офис 201)</p>
<p>Сведения об Исполнителе</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис Траст» (ООО «Мегаполис Траст»), в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИНН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ПАО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 40702810800060000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-002873/18, срок действия страхования: с 07.11.2018 по 06.11.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование»</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p>Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, Колодяжная Наталья Анатольевна.</p> <p>Членство в СРО - член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008.</p> <p>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №010581-1 от 17 апреля 2018 года.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 14 лет.</p> <p>Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

1.4. Перечень источников информации для проведения оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие источники информации:

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

- Документы, устанавливающие основные количественные и качественные характеристики объекта, полученные от Заказчика в заверенном виде:
 1. Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018,
 2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных сведениях и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения),
 3. Договор аренды земельного участка с дополнительным соглашением, документы БТИ – Выписка их технического паспорта, экспликация, поэтажный план, прочие документы и сведения,
 4. прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.
- Справочная литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета). Копии страниц справочников, данные которых были использованы оценщиком для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлены в Приложении 3 настоящего отчета.
- Методическая литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета).
- Internet – ресурсы (перечень см. в разделе «Источники информации» и ссылки на сайты по тексту Отчета).

1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО №7)".

1.6. Используемое определение стоимости

Цель настоящей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. Понятие рыночной стоимости установлено в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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 форме⁶.

В Федеральных стандартах оценки дано определение иных видов стоимости:

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

Ликвидационная стоимость – 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;

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Исходя из условий договора, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемое имущество, принадлежащее ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки в силу закона и ареста. Исходя из Задания на оценку от 19.11.2018 к Договору №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018 и в соответствии с назначением настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.
2. Право собственности ЗАО "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936) на оцениваемые помещения зарегистрировано 07.08.2017. Права на земельный участок, приходящийся на оцениваемые помещения, собственником помещений по состоянию на дату оценки не оформлены. Настоящая оценка проводится с допущением, что договор аренды земельного участка будет заключен собственником оцениваемых помещений, в этой связи для расчета рыночной стоимости предполагается, что земельный участок находится на праве долгосрочной аренды.
3. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
4. Основные характеристики объекта оценки определены согласно представленным Заказчиком документам и в соответствии с Заданием на оценку.

⁶ Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
7. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
8. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
14. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
15. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
16. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
17. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
18. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
19. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
20. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:

- может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
 - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
21. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
22. Оцениваемый объект недвижимости является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

1.8. Используемая терминология

Термины и определения	Источник
Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i> .	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5
Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4
Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5

Термины и определения	Источник
<p>Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2</p>
<p>Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.</p>	<p>ССО РОО 2-01-2015. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1</p>
<p>Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11</p>
<p>Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3</p>
<p>Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1</p>

Термины и определения	Источник
<p>Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2</p>
<p>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.</p>	<p>ФСО № 7, пункт 13</p>
<p>Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3</p>
<p>Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке, применяя экономический принцип замещения, в котором используются рыночные данные.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2</p>
<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 15</p>
<p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 13</p>
<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость</p>	<p>ФСО № 1, пункт 14</p>

Термины и определения	Источник
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.	ФСО № 1, пункт 6
Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.9. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки:* визуальный осмотр оцениваемого имущества был произведен лично оценщиком.
2. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

1.10. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Оценка Объекта оценки проведена оценщиком, который 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.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.11. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у оценщика данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моим персональным, непредвзятым профессиональным мнением и выводами.
3. Я не имею в настоящем и в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



.....*Н.А. Колодяжная*.....

1.12. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 №37.

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



.....*Н.А. Колодяжная*.....

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика Объекта оценки

Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки

<p>Объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16. • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3. <p>Источник: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018</p>
<p>Состав Объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</p>	<p>Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16. • Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3. <p>Источник: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018</p>
<p>Собственник объекта оценки</p>	<p>ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36)</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</p>	<p>Право собственности на помещения (объекты капитального строительства) и право аренды на земельный участок</p>
<p>Существующие ограничения (обременения) права:</p>	<p>Ипотека</p>
<p>Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке:</p>	<p>Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.</p>

Класс и тип объекта недвижимости	Помещения можно условно отнести к офисным помещениям класса «В» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе 4.2.2 настоящего Отчета)
-----------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Источник информации: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018

2.1. Сведения Росреестра об объектах недвижимости

Далее представлены сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) об оцениваемых помещениях, здании и земельном участке, в пределах которого находится здание.

Рисунок 1. Сведения о помещении с кадастровым номером: 77:01:0004003:2952 (ОКС)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004003:2952
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.04.2013
Этаж:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 0 (Мансарда)
Площадь ОКС'а:	1377,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	265261164,34
Дата внесения стоимости:	22.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Долгоруковская, д 36, строен 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	22.11.2017
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77:01:0004003:2952-77/015/2017-2 от 07.08.2017 (Собственность)	№ 77:01:0004003:2952-77/011/2017-4 от 28.09.2017 (Ипотека)

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

Рисунок 2. Сведения о помещении с кадастровым номером: 77:01:0004003:2960 (ОКС)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004003:2960
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2013
Этаж:	0 (Подвал), 1, 2, 3, 4
Площадь ОКС'а:	1387
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	266977665,9
Дата внесения стоимости:	22.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Долгоруковская, д 36, строен 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	22.11.2017
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77:01:0004003:2960-77/015/2017-2 от 07.08.2017 (Собственность)	№ 77:01:0004003:2960-77/011/2017-4 от 28.09.2017 (Ипотека)

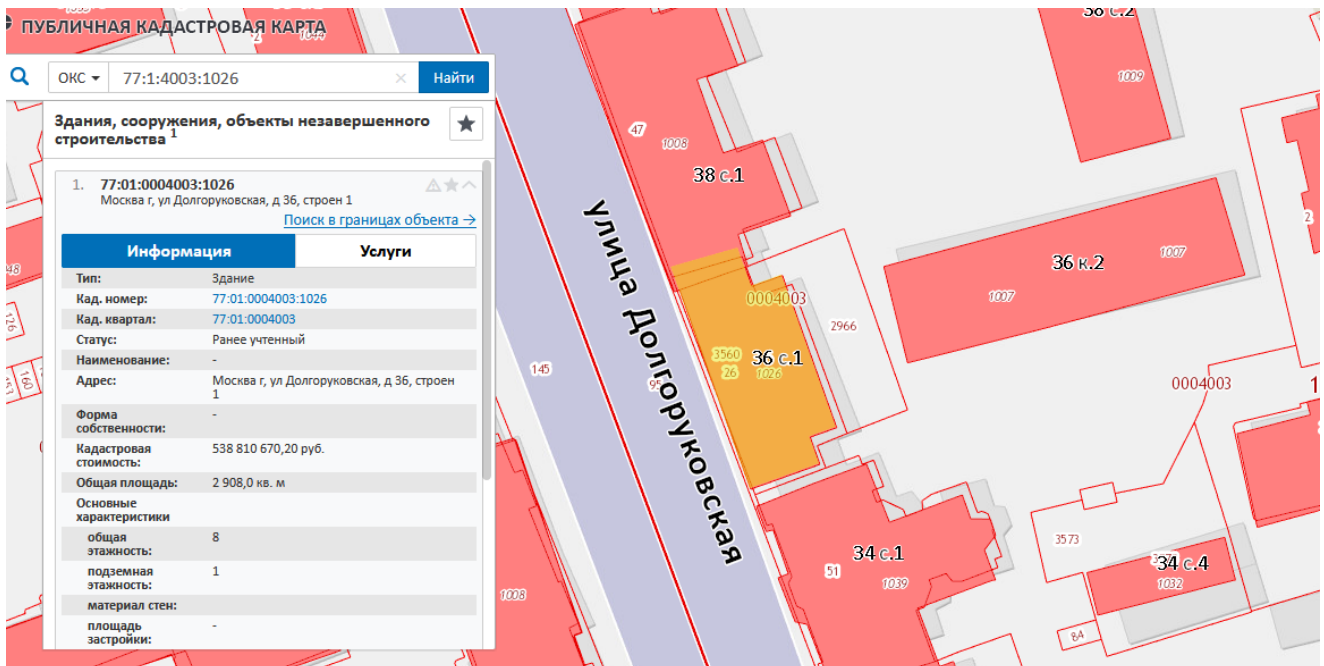
Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 3. Сведения о здании, в котором находятся помещения

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004003:1026
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	2908
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	538810670,2
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Долгоруковская, д 36, строен 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	8
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1909
(ОКС) Завершение строительства:	1909
Дата обновления информации:	21.12.2016

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

Рисунок 4. Расположение здания на Публичной кадастровой карте

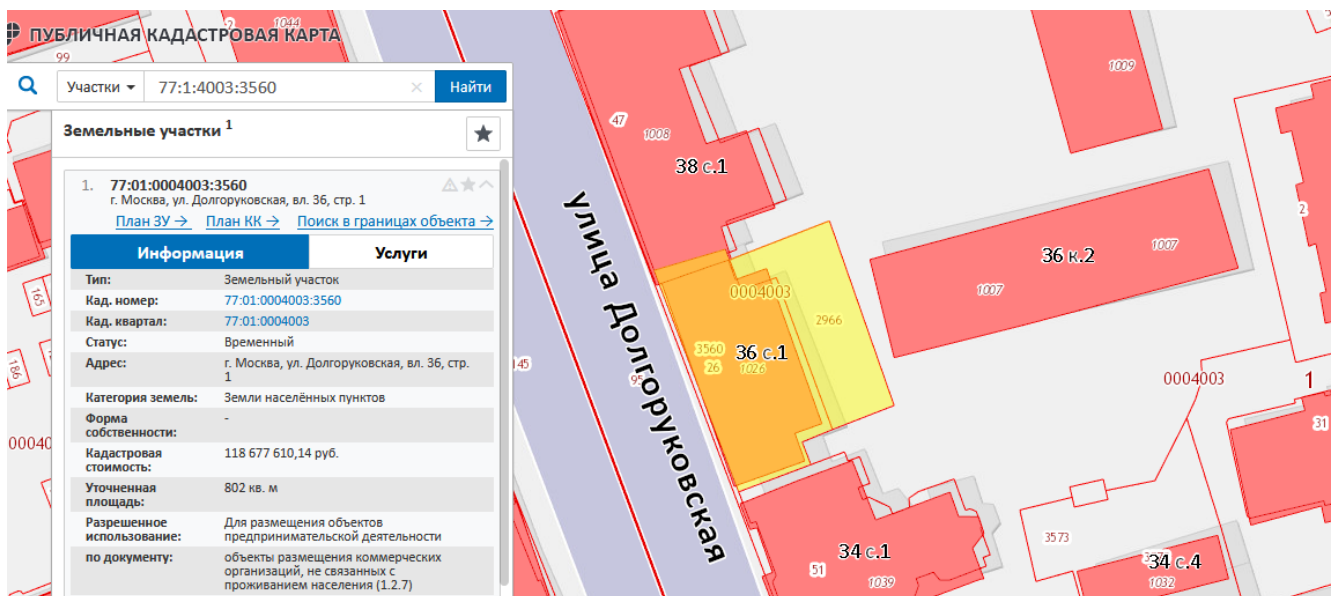


Источник информации:
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185907.5075971503&y=7514222.436512862&z=19&text=77%3A1%3A4003%3A1026&type=5&app=search&opened=1>

Рисунок 5. Сведения о земельном участке, в пределах которого находится здание

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004003:3560
Статус объекта:	Временный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.10.2014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
Площадь:	802
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	118677610,14
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	19.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 36, стр. 1
Дата обновления информации:	20.12.2016

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

Рисунок 6. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте

Источник информации:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185917.4818537747&y=7514217.467679441&z=19&text=77%3A1%3A4003%3A3560&type=1&app=search&opened=1>

2.2. Описание качественных и количественных характеристик объектов недвижимости

Описание Объекта оценки составлено на основании представленных Заказчиком документов, официальных сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и выводов оценщика, сделанных на основании проведенного лично оценщиком визуального осмотра Объекта оценки.

2.2.1. Основные характеристики помещений

Оцениваемые помещения представляют собой встроенные нежилые помещения площадью 1 377,6 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0004003:2952) и площадью 1 387,0 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0004003:2960), находящиеся по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.

Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, построено в 1909 году, в 2016 году в здании проведен капитальный ремонт и реконструкция. Состояние здания – хорошее. Помещения находятся в состоянии без отделки.

Основные характеристики оцениваемых помещений согласно Заданию на оценку к договору №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018 представлены в таблице ниже (**Таблица 2.2.1-1**).

Таблица 2.2.1-1. Основные характеристики помещений согласно Заданию на оценку

Сведения об объекте оценки	Показатель
Помещение №1	
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком
Кадастровый номер	77:01:0004003:2952
Кадастровая стоимость Объекта капитального строительства, руб.	265 261 164,34
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	192 553,11
Функциональное назначение	административное (офисное)
Текущее использование	административное (офисное)
Общая характеристика помещения	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, общей площадью 1377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания с подвалом и мансардой. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.
Общая площадь объекта капитального строительства (согласно данным Росреестра), кв. м	1 377,6
Общая площадь объекта капитального строительства, принятая к расчету, кв. м	1 377,6
в том числе согласно Экспликации БТИ:	
1) площадь помещений на 1-ом этаже, кв. м	31,9
площадь основных помещений, кв. м	0,0
площадь вспомогательных помещений, кв. м	31,9
2) площадь помещений на 2-ом этаже, кв. м	31,8
площадь основных помещений, кв. м	0,0
площадь вспомогательных помещений, кв. м	31,8
3) площадь помещений на 3-ем этаже, кв. м	32,0
площадь основных помещений, кв. м	0,0
площадь вспомогательных помещений, кв. м	32,0
4) площадь помещений на 4-ом этаже, кв. м	31,9
площадь основных помещений, кв. м	0,0
площадь вспомогательных помещений, кв. м	31,9
5) площадь помещений на 5-ом этаже, кв. м	395,4
площадь основных помещений, кв. м	361,5
площадь вспомогательных помещений, кв. м	33,9
6) площадь помещений на 6-ом этаже, кв. м	395,1
площадь основных помещений, кв. м	361,2
площадь вспомогательных помещений, кв. м	33,9
7) площадь помещений в мансарде, кв. м	459,5
площадь основных помещений, кв. м	419,6
площадь вспомогательных помещений, кв. м	39,9
Общая площадь помещения, кв. м	1 377,6
Площадь основных помещений, кв. м	1 142,3
Площадь вспомогательных помещений, кв. м	235,3

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Высота помещений без учета перекрытий, м	1-3 этажи— 3,45 м; 4 этаж — 3,41 м; 5-6 этажи - 3,52 м; мансарда - 3,0 м.
Год постройки здания	1909
Год капитального ремонта (реконструкции)	2016
Фактический срок службы после реконструкции, лет	2
Памятник архитектуры	нет
Правообладатель здания	ЗАО "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936)
Вид права, номер и дата регистрации	№ 77:01:0004003:2952-77/015/2017-2 от 07.08.2017 (Собственность)
Ограничения (обременения) права	№ 77:01:0004003:2952-77/011/2017-4 от 28.09.2017 (Ипотека)
Состояние помещения	без отделки
Качество отделки помещений	стандартная отделка
Кадастровый номер здания, в котором находится помещение	77:01:0004003:1026
Помещение №2	
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком
Кадастровый номер	77:01:0004003:2960
Кадастровая стоимость Объекта капитального строительства, руб.	266 977 665,90
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	192 485,70
Функциональное назначение	административное (офисное)
Текущее использование	административное (офисное)
Общая характеристика помещения	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, общей площадью 1387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания с подвалом и мансардой. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.
Общая площадь объекта капитального строительства (согласно данным Росреестра), кв. м	1 387,0
Общая площадь объекта капитального строительства, принятая к расчету, кв. м	1 387,0
в том числе согласно Экспликация БТИ:	
1) Площадь помещений в подвале, кв. м	140,3
площадь основных помещений, кв. м	115,3
площадь вспомогательных помещений, кв. м	25,0
2) площадь помещений на 1-ом этаже, кв. м	282,7
площадь основных помещений, кв. м	224,2
площадь вспомогательных помещений, кв. м	58,5
3) площадь помещений на 2-ом этаже, кв. м	317,4
площадь основных помещений, кв. м	261,7
площадь вспомогательных помещений, кв. м	55,7
4) площадь помещений на 3-ем этаже, кв. м	319,9
площадь основных помещений, кв. м	265,9
площадь вспомогательных помещений, кв. м	54,0
5) площадь помещений на 4-ом этаже, кв. м	326,7
площадь основных помещений, кв. м	255,6
площадь вспомогательных помещений, кв. м	71,1
Общая площадь помещения, кв. м	1 387,0
Общая площадь помещений в подвале, кв. м	140,3

Общая площадь помещений на наземных этажах здания, кв. м	1 246,7
Общая площадь помещения, кв. м	1 387,0
Площадь основных помещений, кв. м	1 122,7
Площадь вспомогательных помещений, кв. м	264,3
Высота помещений без учета перекрытий, м	Подвал — 2,45; 1-й этаж — 3,42; 2-й этаж — 3,48; 3-й этаж - 3,57; 4-й этаж - 3,41
Год постройки здания	1909
Год реконструкции	2016
Фактический срок службы после реконструкции, лет	2
Памятник архитектуры	нет
Правообладатель здания	ЗАО "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936)
Вид права, номер и дата регистрации	№ 77:01:0004003:2960-77/015/2017-2 от 07.08.2017 (Собственность)
Ограничения (обременения) права	№ 77:01:0004003:2960-77/011/2017-4 от 28.09.2017 (Ипотека)
Состояние внутренней отделки помещений	без отделки
Качество отделки помещений	стандартная отделка
Кадастровый номер здания, в котором находится помещение	77:01:0004003:1026

Источник информации: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018

2.2.2. Основные характеристики здания

Оцениваемые помещения расположены в административном 7-ми этажном кирпичном здании с подвалом и мансардой, общей площадью 2 908,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:1026, 1909 года постройки, капитальный ремонт в котором проведен в 2016 году.

Основные характеристики здания согласно заданию на оценку к договору №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018 представлены в таблице ниже (**Таблица 2.2.2-1**).

Таблица 2.2.2-1. Основные характеристики здания согласно заданию на оценку

Сведения об объекте оценки	Показатель
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком
Кадастровый номер	77:01:0004003:1026
Кадастровая стоимость Объекта капитального строительства, руб.	538 810 670,20
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	185 285,65
Функциональное назначение	административное (офисное)
Текущее использование	административное (офисное)
Общая характеристика помещения	Нежилое отдельно стоящее здание офисного назначения, общей площадью 2 908,0 кв. м, 7-ти этажное с подвалом и мансардой, 1909 года постройки, выполнен капитальный ремонт в 2016 году, кадастровый номер: 77:01:0004003:1026. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.
Общая площадь объекта капитального строительства (согласно данным Росреестра), кв. м	2 908,0
Общая площадь объекта капитального строительства (согласно данным Росреестра), кв. м	2 908,0
Общая площадь объекта капитального строительства, принятая к расчету, кв. м	2 908,0
Площадь застройки, кв. м	492

Строительный объем здания, куб. м	нет данных
Этажность (без учета подземных этажей)	7 этажей (в том числе мансарда)
Подземные этажи	подвал
Год постройки	1909
Год последнего капитального ремонта	2016
Фактический срок службы после реконструкции, лет	2
Памятник архитектуры	нет
Состояние здания	удовлетворительное рабочее
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное рабочее,
Качество отделки помещений	стандартная отделка
Конструктивная система объекта капитального строительства	КС-1
Основной материал ограждающих конструкций	кирпич
Основной материал несущих конструкций	железобетон
Внутреннее инженерное оборудование	центральные системы - электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, пожарная сигнализация, оптоволокно, приточно-вытяжная вентиляция.
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого находится здание	77:01:0004003:3560

Источник информации: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018

2.2.3. Основные характеристики земельного участка

Здание находится на земельном участке общей площадью 802 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0004003:3560, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов предпринимательской деятельности, вид разрешенного использования по документу: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), адрес местонахождения: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 36, стр. 1.

Основные характеристики земельного участка согласно заданию на оценку к договору №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018 представлены в таблице ниже (**Таблица 2.2.3-1**).

Таблица 2.2.3-1. Описание качественных и количественных характеристик земельного участка

Характеристики	Значение
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком
Площадь земельного участка, м ²	802
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0004003:3560
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	118 677 610,14
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	147 977,07
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
Разрешенное использование по документу	Объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Собственник земельного участка	Департамент городского имущества города Москвы
Правообладатель земельного участка	ЗАО "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936)
Вид, номер и дата регистрации права	№ 77-77-11/017/2014-551 от 04.07.2014 (Аренда)
Реквизиты договора аренды земельного участка	Договор земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-044887 от 07.05.2014, срок аренды до 24 марта 2063 года. Дополнительное

	соглашение от 04.12.2014 к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-044887 от 07.05.2014
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Статус участка	Временный

Источник информации: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018

2.2.4. Сведения о физическом состоянии, износе и устареваниях оцениваемых помещений

Выводы о физическом состоянии помещения и здания, в котором они находятся, сделаны оценщиком на основании результатов визуального осмотра объектов недвижимости, проведенного лично оценщиком.

Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, построено в 1909 году, в 2016 году в здании проведен капитальный ремонт с заменой перекрытий. Состояние здания – хорошее. Основная часть помещений находится в состоянии без отделки, качественная отделка проведена в одном блоке, расположенном на 3-ем этаже здания, площадь которого составляет около 100 кв. м. Во многих кабинетах (блоках) здания на разных этажах установлены межкомнатные двери высокого качества.

В здании подключены все необходимые центральные инженерные системы: электроснабжение, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, установлены современные пассажирские лифты. В оцениваемых помещениях установлены приборы отопления.

В оцениваемых помещениях необходимо проведение отделочных работ по доведению состояния помещений «без отделки» в хорошее состояние, соответствующее классу «В+» офисных помещений.

Оценка физического износа здания проведена оценщиком экспертно в соответствии с экспертной оценкой износа объектов недвижимости согласно методике, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404 (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>), представленной в таблице ниже.

Таблица 2.2.4-1. Характеристики физического состояния недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 30
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	30 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

По мнению оценщика, физический износ здания и оцениваемых помещений на дату оценки составляет около 15-20%.

Функциональное устаревание здания и помещений оценки равно нулю, так как объекты недвижимости соответствует своему функциональному назначению. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

2.3. Описание юридических прав

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности на помещения (объекты капитального строительства) и право аренды на земельный участок.

Заказчиком представлены Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на помещения. Право собственности ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936) на оцениваемые помещения подтверждено официальными сведениями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Заказчиком представлены Договор земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-044887 от 07.05.2014 (срок аренды до 24 марта 2063 года) и Дополнительное соглашение от 04.12.2014 к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-044887 от 07.05.2014.

Согласно Договору земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-044887 от 07.05.2014 предметом договора является земельный участок площадью 802 кв. м, кадастровый номер 77:01:0004003:3560, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 36, стр. 1, который предоставлен в общее пользование на условиях аренды арендатору для целей эксплуатации помещений в административном здании. Договор заключен собственником земельного участка (Департаментом городского имущества города Москвы) с ООО «ДЖЕНЕРИС» (ИНН 7720773670).

Право собственности ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936) на оцениваемые помещения оформлено 07.08.2017. Права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое помещение, собственником помещения по состоянию на дату оценки не оформлены. Настоящая оценка проводится с допущением, что договор аренды земельного участка будет заключен собственником оцениваемого помещения, в этой связи для расчета рыночной стоимости предполагается, что земельный участок находится на праве долгосрочной аренды.

Согласно п.1,3 статьи 35 Земельного Кодекса РФ «Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ):

«п.1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

п.3. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу».

Сведения о зарегистрированных правах на оцениваемое имущество представлены в таблице ниже (**Таблица 2.3-1**).

Таблица 2.3-1. Сведения о зарегистрированных правах и ограничениях прав на оцениваемые объекты недвижимости

Наименование объекта	Правообладатель	Вид права, номер и дата гос. регистрации права	Ограничения (обременения) права
Встроенное нежилое помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952,	ЗАО "СУ по ремонту и	№ 77:01:0004003:2952-77/015/2017-2 от	№ 77:01:0004003:2952

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.	эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936)	07.08.2017 (Собственность)	-77/011/2017-4 от 28.09.2017 (Ипотека)
Встроенное нежилое помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.	ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936)	№ 77:01:0004003:2960-77/015/2017-2 от 07.08.2017 (Собственность)	№ 77:01:0004003:2960-77/011/2017-4 от 28.09.2017 (Ипотека)

Источник информации: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018, Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на помещения

Настоящая оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Собственник оцениваемого помещения: Закрытое акционерное общество "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36).
2. Существующее ограничение (обременение) прав на оцениваемые объекты недвижимости: ипотека в силу закона.
3. Исходя из Задания на оценку от 19.11.2018 к Договору №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018 настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.
4. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

2.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, в муниципальном районе «Тверской» Центрального административного округа города Москвы, в пешей доступности от ближайшей станции метро «Новослободская» (310 м, 4 минуты пешком).

Ближайшее окружение – жилая и административная застройка, бизнес-центры, магазины, торговые центры и объекты социальной инфраструктуры.

Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью:

- объект недвижимости располагается на крупной магистрали города – улице Долгоруковская, в первой линии застройки, что можно охарактеризовать как расположение «на красной линии»,
- объект недвижимости располагается в территориально-ценовой зоне – между ТТК и Садовым кольцом, Садовое кольцо находится на расстоянии 490 м, ТТК – 2,6 км.

Краткое описание Центрального административного округа г. Москвы и муниципального района «Тверской»

Центральный административный округ (ЦАО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ЦАО входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка.

Округ занимает территорию 66.2 км². Общая численность жителей Центрального округа составляет порядка 701 тысячи человек.

Тверской район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро (Белорусская (кольцевая), Белорусская (радиальная), Достоевская, Китай-город, Лубянка, Маяковская, Менделеевская, Новослободская, Охотный ряд, Площадь Революции, Пушкинская, Тверская, Театральная, Цветной бульвар и Чеховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 77 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Район получил своё название от главной Московской магистрали - Тверской улицы. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

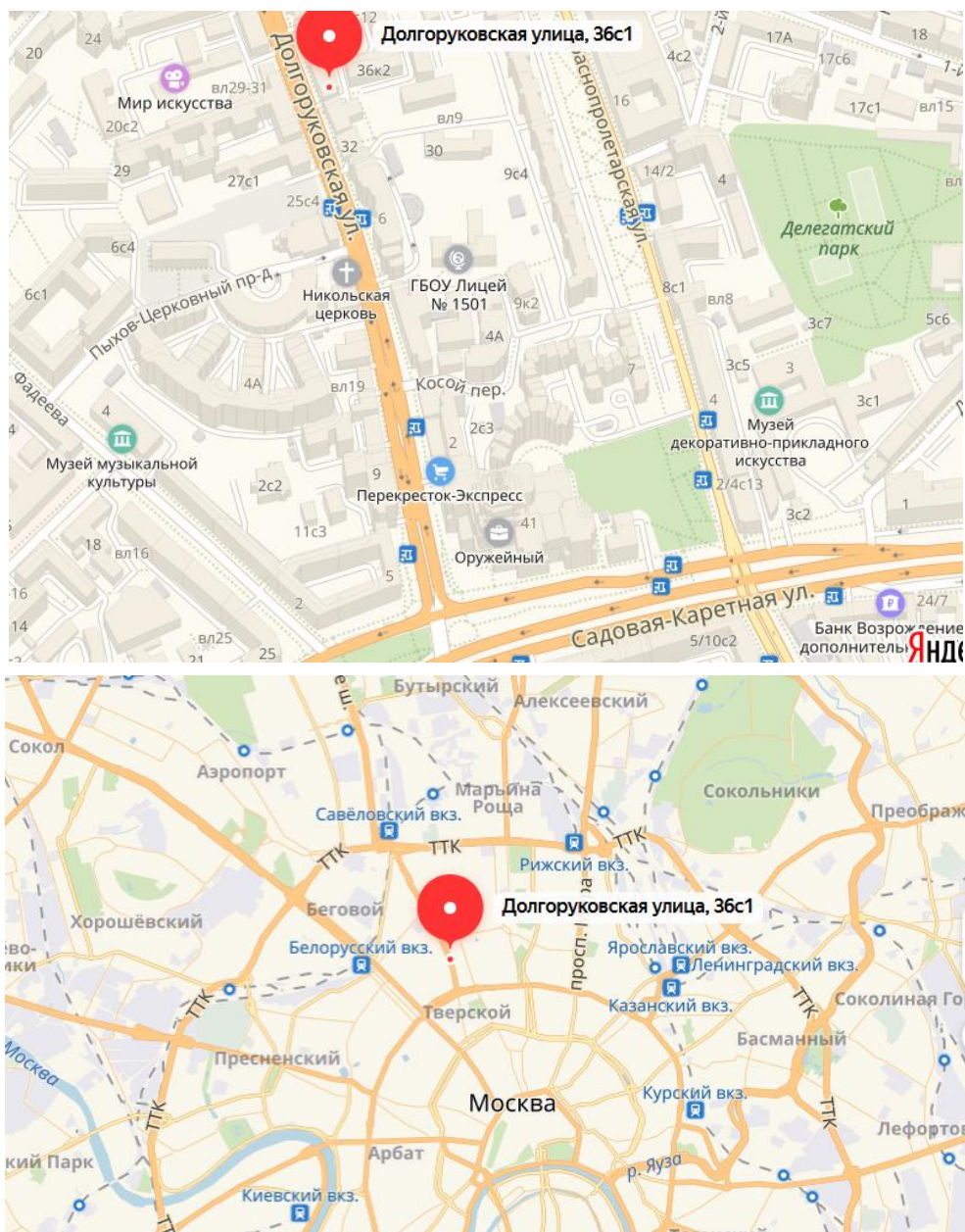
Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7—8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки — сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учёбу, а также туристы приехавшие осмотреть местные достопримечательности. Поэтому инфраструктура района, призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

Граница Тверского района проходит: по оси Моховой улицы, далее по осям: Большой Никитской улицы и Газетного переулка, по юго-западным границам владений №№ 15 и 13/15 по Газетному переулку и владений №№ 8/10 (к. 2 и 1) по Брюсову переулку, далее, пересекая Брюсов переулок, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений №№ 20 (к. 3 и 2) по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, осям: Леонтьевского и Большого Гнездииковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, оси юго-западного проезда Тверского бульвара, далее, пересекая Тверской бульвар, по осям: Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», далее, пересекая Большую Садовую улицу, по осям: 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, далее по северо-восточным границам владений №№ 9—11 по улице Грузинский вал, далее, пересекая Смоленское направление и Алексеевскую железнодорожную ветку Московской железной дороги (МЖД), северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, осям: улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, осям: Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, далее, пересекая Трубную площадь, по осям: западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.

Районы Москвы имеющие общую границу с Тверским районом: Арбат, Басманный, Беговой (САО), Бутырский (СВАО), Замоскворечье, Красносельский, Марьяна роща (СВАО), Мещанский, Пресненский, Савёловский (САО), Таганский, Хамовники и Якиманка.

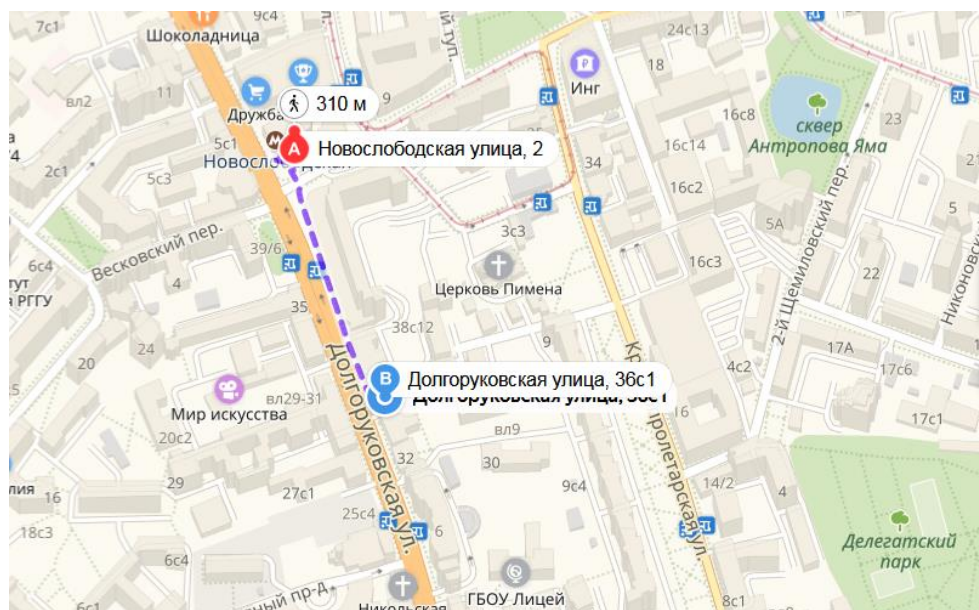
Источник информации: интернет-портал Свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/>, интернет-портал <http://cao.mos.ru/areas-cao/tverskoy/>

Рисунок 7. Расположение объекта оценки на карте Москвы



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

Рисунок 8. Расположение относительно ближайшей станции метро



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

Основные выводы:

1. Использование объекта оценки в качестве административного (офисного) выбрано оптимально.
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность.
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования офисного объекта.
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного помещения.

2.5. Ознакомление с целью и задачей, указанной в настоящем отчете

С 12 октября 2010 года продажа предприятия должника и имущества должника должно проводиться на торгах в электронной форме – (п.7 статьи 110 и п.3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 №54 утверждены Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Требования к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Порядок организации и участия в торговых процедурах по продаже имущества должников регулируются Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве. Регламент разработан с учетом Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. № 54.».

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом с учетом положений пункта 8 статьи 110 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

2.6. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объекта оценки.

Материалы, представленные исполнителю:

Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018,

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных сведениях и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения),

Договор аренды земельного участка с дополнительным соглашением, документы БТИ – Выписка их технического паспорта, экспликация, поэтажный план, прочие документы и сведения,

прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, местоположение, кадастровый номер объекта и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение: В рамках настоящего Отчета оценщик не проводил экспертизу полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц, сведений и справок) – достоверна.

2.7. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

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

При анализе ликвидности рассматривались следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка бывшего в эксплуатации движимого имущества;
- наличие и количество потенциальных покупателей имущества;
- наличие организаций, торгующих новым и подержанным имуществом;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность объекта оценки;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом.

Оценка рыночной стоимости оцениваемого имущества проводится в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Учитывая, что ЗАО "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936) на период проведения оценки находится на стадии ликвидации и имущество организации будет выставлено на торги, можно сделать вывод, что объект оценки относится к низколиквидным активам с показателем ликвидности «низкая» и сроком реализации 7-18 месяцев.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.1. Описание процедуры оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3.2. Выбор подходов к оценке

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Для оценки объектов недвижимости использованы все существующие подходы к оценке: сравнительный, затратный и доходный.

Сравнительный подход применяется при условии развитого рынка недвижимости данного в рассматриваемом регионе. При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Оценщиком было выявлено, что рынок предложений по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в регионе расположения Объекта оценки достаточно хорошо развит. Оценщику удалось выявить предложения по продаже торговых зданий, расположенных в городе Екатеринбург, сопоставимых с оцениваемым зданием по основным ценообразующим факторам. Сравнительный подход был реализован с помощью метода сравнения продаж.

Доходный подход, основан на принципе ожидания и отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Доходный подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщиком было выявлено, что рынок предложений по аренде аналогичных объектов на рынке недвижимости в регионе расположения Объекта оценки достаточно хорошо развит. Оценщику удалось выявить предложения по аренде отдельно стоящих зданий торгового назначения, расположенных в городе Екатеринбург, сопоставимых с оцениваемым зданием по основным ценообразующим факторам. Доходный подход был реализован с помощью метода прямой капитализации.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно ФСО №7: «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов капитального строительства, но не их частей...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства».

Оценке подлежат встроенные нежилые помещения, которые отличаются между собой по объемно планировочным решениям и конструктивным особенностям. Оценщиком принято решение не применять затратный подход для оценки помещений, так как в данном случае оценка затратным подходом может дать недостоверный результат.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁷

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации в октябре 2018г., соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в октябре 2018г.

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭРТ РФ «Картина в экономике в октябре 2018 года» (источник: МЭРТ, http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175).

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь–сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

⁷ Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 рост ВВП замедлился до 1,3% г/г по сравнению с 1,9% г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском

хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Рост ВВП в сентябре, как и в августе, оценивается на уровне 1,1% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1% г/г (с 2,7% г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Внутренний спрос

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Сохраняется тенденция к замедлению роста продаж новых легковых автомобилей: в сентябре и октябре они выросли на 6,2 % г/г и 8,2 % г/г соответственно после роста темпом выше 10 % г/г в летние месяцы.

Показатели потребительской активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0	0,7	0,4		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	1,1	0,4	0,5	0,3	0,9	1,0		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,4	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,4	-0,1	-0,1	1,1	0,9		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели инвестиционной активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал								
% к соответствующему периоду предыдущего года					2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,6	0,2		
Строительство								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров⁴								
% к соответствующему периоду предыдущего года	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,9	1,3	1,6	0,5	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	1,0	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-2,6	4,8	-1,5	-3,1	0,6	-0,6		
Импорт инвестиционных товаров⁵								
% к соответствующему периоду предыдущего года			-30,6	-6,2	0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-11,2	5,2				
Грузоперевозки инвест. товаров⁶								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-5,5	1,7	-2,5	-1,3	-7,7	-1,7		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России. В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м

SA в сентябре.

Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39% м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясопродукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.

В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24% м/м SA с 0,39% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции.

В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке сохранится примерно на уровне октября и составит 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Индикаторы инфляции

	окт.18	сен.18	авг.18	июл.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,4	3,1	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,0	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	1,9	0,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,6	0,9	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	3,8	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,7	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,3	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,8	2,6	2,4	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,2	-	-	-

Источник: МЭРТ РФ «Картина в экономике в октябре 2018 года»,
<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201809113>

4.1.2. Общая характеристика прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В

связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

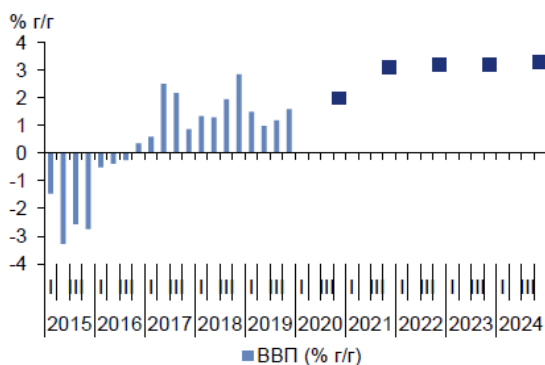
Инфляция

До конца 2018 года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019г. с 18% до 20% затронет около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

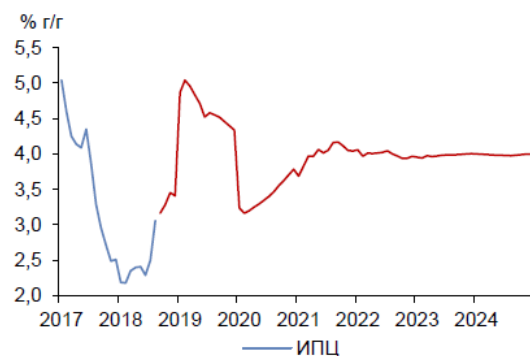
В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

Рис. 25. Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего

спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25% их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской

деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности.

Ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Источник: МЭРТ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», дата размещения 01.10.2018, <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/201801101>

4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок земельных участков в городах подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по видам разрешенного использования:

- земельные участки под жилую застройку (ИЖС, многоквартирную жилую застройку и т.д.);
- земельные участки под с/х использование (личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество и т.п.);
- земельные участки под промышленное использование (производственные объекты/базы/ комплексы, складские объекты и т.п.);
- земельные участки под коммерческое использование (торговое, административно-офисное, социально-бытовое и т.п.).

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных) помещений;
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

Вывод: *Оцениваемый объект недвижимости представляют собой встроенные нежилые помещения офисного назначения, расположенные в г. Москве. В этой связи далее представлены обзор рынка инвестиций, классификация офисных помещений и обзор рынка офисной недвижимости Москвы.*

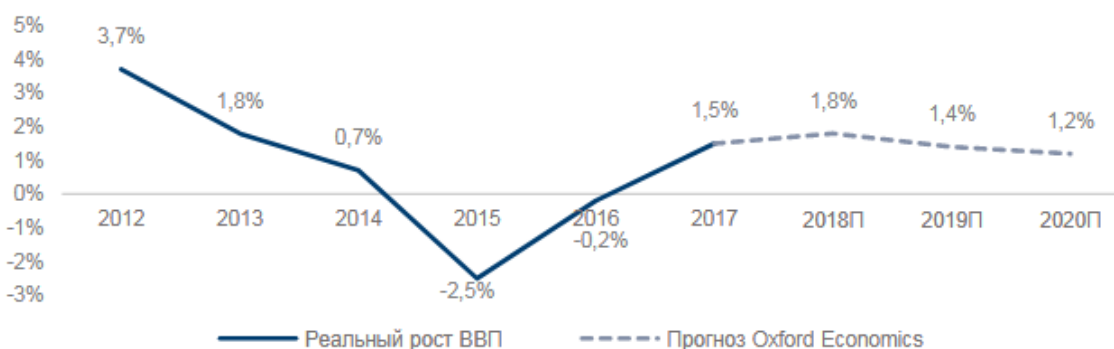
4.2.1. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам III квартала 2018г.

Основные индикаторы рынка

	I–III кв. 2017	I–III кв. 2018	2018П
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 140	1 320	2 000
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Макроэкономика

По данным Росстата, рост российского ВВП ускорился до 1,9% г/г во II квартале 2018г. после 1,3% г/г, достигнутого в январе – марте. Динамика отраслевых показателей в III квартале 2018г. говорит о замедлении экономического роста. Минэкономразвития оценивает рост российского ВВП в августе на уровне 1% г/г. По итогам 2018 г. ЦБ ожидает рост ВВП в интервале 1,5–2%, Министерство экономического развития – на уровне 1,8%.



На протяжении III квартала ситуация на валютном рынке характеризовалась повышенной волатильностью вследствие геополитических факторов. В сентябре курс российской валюты достиг максимального значения с марта 2016г. – 69,96 руб./долл. США. В целях стабилизации курса и его влияния на динамику инфляции в сентябре ЦБ РФ объявило о приостановке закупки валюты на внутреннем рынке.

Наблюдается ускорение инфляции и постепенный ее возврат к целевому ориентиру ЦБ в 4%. По данным Росстата, в сентябре темпы инфляции ускорились до 3,4% в годовом выражении (в августе и июле инфляция составила 3,1% г/г и 2,5% г/г соответственно). Возросшие инфляционные ожидания, повышенная валютная волатильность, новые раунды антироссийских санкций продолжают оказывать давление на динамику инфляции в ближайшей перспективе, исходя из чего Центробанк в первые с декабря 2014г. повысил

ключевую ставку на 25 б.п., до 7,5%. Прогноз регулятора по инфляции к концу 2018 г. – в диапазоне 3,8–4,2% годовых.

В текущем году средний курс рубля за III квартал ослаб на 5,9% по сравнению со средним значением II квартала, на 15,4% – в сравнении со средним курсом I квартала 2018 г.

Основные итоги

В следствие продления экономических санкций со стороны ЕС, нового этапа американских санкций, наряду с курсовой волатильностью, в январе – сентябре 2018 г. мы наблюдали снижение активности в инвестиционном секторе коммерческой недвижимости. За прошедшие три квартала общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$1,32 млрд, что на 38% меньше, чем за аналогичный период годом ранее. При этом в июле–августе 2018 г. суммарный объем инвестиций достиг \$430 млн, что на 10% выше значения III квартала 2017г.

Распределение инвестиций

Наибольший объем инвестиций в первые девять месяцев 2018г. был сосредоточен в торговом сегменте – \$580млн, что составило 44% совокупного объема. Крупнейшей транзакцией торгового сегмента в III квартале стала покупка проекта недостроенного ТЦ рядом с Павелецким вокзалом. Вторым по объему вложений стал офисный сектор, доля которого достигла 35% (\$462 млн). Средняя стоимость квадратного метра в валюте в купленных офисных зданиях класса А в Москве в последние три года стабилизировалась на уровне \$3500–\$3800. Такая цена выглядит привлекательной для международных оппортунистических инвесторов.

В январе–сентябре 2018г. объем транзакций по складской недвижимости составил \$210 млн – в 1,3 раза больше, чем за сопоставимый период 2017г. В относительном выражении доля сегмента достигла 16%. В III квартале 2018г. Raven Property Group инвестировала в расширение собственных площадей в индустриальном комплексе «Север», ГК «Акцент» – в покупке склада в «PNK Парк Валищево».

За последние двенадцать месяцев складской сектор существенно увеличил долю в общей структуре транзакций.

На фоне невысокого общего объема инвестиций в январе – сентябре 2018г. доля иностранных инвесторов достигла максимального значения с 2013г. – 33%. Помимо упомянутой ранее компании Raven Property Group в списке зарубежных игроков, пополнивших портфель активов присутствуют также компании Hines совместно с PPF Real Estate, немецкая Rhenus Logistics и другие.

В первые три квартала 2018г. мы наблюдали значительное увеличение вложений в региональные активы. Объем транзакций в регионах составил \$295 млн. Эта сумма почти в два раза выше, чем по итогам девяти месяцев 2017г. При этом половина сделок в регионах была заключена посредством реализации объектов на публичных торгах. Доминирующую долю в страновом распределении сделок по-прежнему сохранила за собой Москва – 56% от общего объема инвестиций.

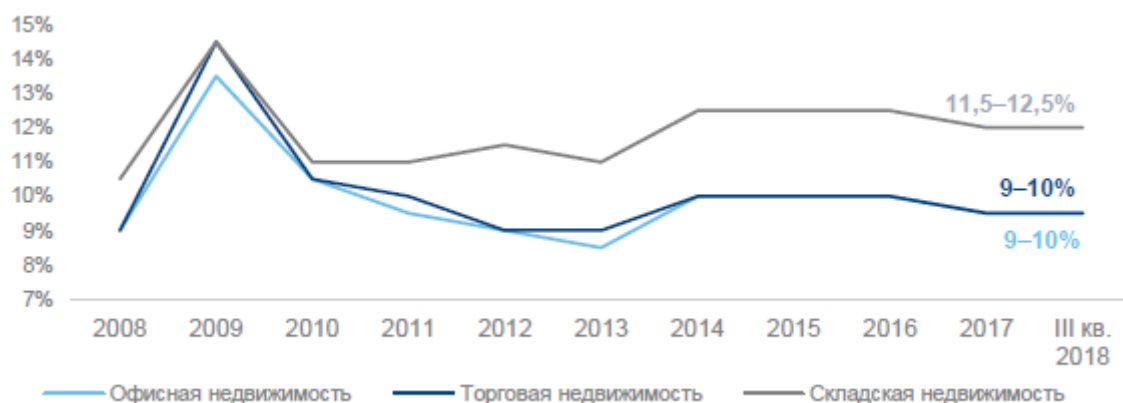
Ставки капитализации

В случае дальнейшего повышения ключевой ставки ЦБ и сокращения доступности заемного финансирования ставки капитализации в Москве могут быть увеличены.

Санкционное давление, оказываемое на экономику России, и нестабильность на валютном рынке будут сдерживающими факторами рынка капиталов и будут создавать неопределенность в принятии решений об инвестировании. В этой связи мы понизили свой прогноз по общему объему инвестиций в коммерческую недвижимость на 2018г. до \$2млрд. Примечательно, что стоимостные характеристики на высококачественные активы в настоящий момент очень привлекательны для входа новых инвесторов на российский рынок и пополнения портфелей уже присутствующих игроков. При этом показатели доходности на московском рынке заметно выше, чем, например, в крупнейших столицах других стран Восточной Европы, что говорит о потенциале роста объемов инвестиций в российскую недвижимость после ослабления внешних санкций. Таким образом, мы ожидаем, что

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

временно отложенный по экономическим причинам спрос на заключение инвестиционных транзакций будет реализован в горизонте ближайших двух-трех лет.



Источник: Colliers International Group Inc., Обзор «Рынок инвестиций. Москва», 3-й квартал 2018г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/q3_2018_investment_market_overview_rus.pdf?la=ru-RU

4.2.2. Классификация офисных помещений

Поскольку Объект оценки используется в офисных целях, далее приводится классификация офисных помещений.

Поскольку объект оценки имеет офисное назначение, далее приводится классификация и анализ рынка офисных помещений в г. Москве.

Московским Исследовательским Форумом, в который входят ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости: Colliers International, Jones Long LaSalla, Noble Gibbons/CB Richard Ellis, Stiles&Riabokobylko/Gushan&Watefield Healey&Baker, был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация в целях их унификации и представления единства информации по рынку офисных помещений.

Для определения классов офисных зданий выделены 20 основных нижеуказанных критериев:

1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (Система Управления Зданием);
2. Профессиональное управление зданием;
3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
4. Система кондиционирования: не ниже двухтрубной, либо соответствующий ей аналог;
5. Подвесные потолки;
6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м;
7. Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);
8. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможностей его установки);
9. Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;
10. Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 сек.;
11. Подземная парковка;
12. Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;
13. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв.м. арендуемой площади здания;
14. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12 %.
15. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;

16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания; (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения);
17. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 кв.м.;
18. Современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
19. Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства;
20. Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров.

Офисное здание класса «А» должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 критериев.

Офисное здание класса «В» должно соответствовать не менее, чем 10-ти из 20-ти приведенных критериев.

Согласно принципам, разработанным межрегиональной общественной организацией - Гильдия Управляющих и Девелоперов (<http://www.gud-estate.ru>), офисные центры делятся на классы: «А», «В», «С» и «D». Приставка "+" или "-" свидетельствует о параметрах повышающих или понижающих уровень обозначенного класса. Отнесение к тому или иному классу происходит на основе анализа трех главных параметров (местоположение, тип здания, уровень сервиса).

1. Офисные центра класса «А» являются наиболее престижными из всех существующих. Все инженерные коммуникации соответствуют наивысшим международным стандартам, в отделке использованы дорогие высококачественные материалы, в проекте воплощены оригинальные архитектурные решения. В таких зданиях, как правило, размещаются офисы представительского класса.

Местоположение: деловые зоны центра города, в пределах 5-7 минутной пешеходной доступности, с удобными подъездными путями, хорошими видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой. Отличная транспортная доступность (физическая, без учета временных затрат на пробки). Зоны характеризуются высокими пешеходными и транспортными потоками. Первую линию зданий на этих улицах отличает высокое качество наружной отделки. Отсутствие в непосредственной близости от бизнес-центра объектов откладывающих негативный отпечаток на район в целом.

2. К офисам класса «В», как правило, относятся новые либо полностью реконструированные офисные здания с качественной недорогой отделкой, небольшим набором предоставляемых услуг. Иногда офисы класса "В" называют "бюджетными офисами" или офисами "эконом-класса".

Местоположение: территории центра города и прилегающих районов, формирующаяся зона деловой активности. Отличаются хорошим расположением, хорошей транспортной доступностью до центра города (не более 20 минут езды на автомобиле); либо локация непосредственно на центральной транспортной магистрали города.

3. К офисам класса «С», в основном, относятся здания бывших научно-исследовательских институтов, заводууправлений и пр., которые были перепрофилированы в офисные здания. Эти здания характеризуются невысоким уровнем предоставляемых услуг и, как правило, внешне выглядят непрестижно.

Местоположение: районы, приближенные к центру и отдаленные районы с удовлетворительной транспортной доступностью, вблизи основных магистралей, метро. Локация в жилой или рекреационной зоне, в развивающихся промышленных зонах (технопарках). Дефицит объектов прилегающей городской инфраструктуры.

4. Некоторые эксперты выделяют офисные помещения класса «D». К нему относятся офисные помещения в зданиях без реконструкции и ремонта с устаревшими инженерными коммуникациями; все остальные «внеклассовые» здания, которые не соответствуют понятию бизнес-центр (отсутствует управление зданием, как таковое, дополнительные

услуги кроме аренды площадей не предоставляются), здания низкого качества и требуют капитального. Кроме этого к данному классу относятся административные помещения с преобладающей некоммерческой функцией площадей на территории промзон, заводов, с ограниченным доступом на территорию.

Вывод: В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, оцениваемые помещения по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В+».

4.2.3. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Московского региона за III квартал 2018г.

Общая ситуация на рынке

По итогам 3 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,3% (к объёму на конец 1 полугодия 2018 г.), составив 16,3 млн кв. м, из которых 15,1 млн кв. м – офисы класса А, В+, В.

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2018 г., GLA	16 305 тыс. кв. м Из них: 15 078 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2018 г.	0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 909 тыс. кв. м	7 433 тыс. кв. м	2 737 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2018 г., GLA	41,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 3Q 2018 г., GLA	34,6	7,1	0	0
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2018 г.	100% ↑	-50% ↓	-100% ↓	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2018 г., %	17,0	12,8	8,8	8,4
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2018 г.	-1,6 п.п. (-8,6%) ↓	0 п.п. (0%)	-0,2 п.п. (-2,2%) ↓	+0,4 п.п. (+5%) ↑
Арендные ставки на конец 3Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 085	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2018 г. - в RUB	+3,7% ↑	+0,8% ↑	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 304 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	392 кв. м	594 кв. м	219 кв. м	98 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2018 г.	0,7% ↑	0,1% ↑	0%	0%

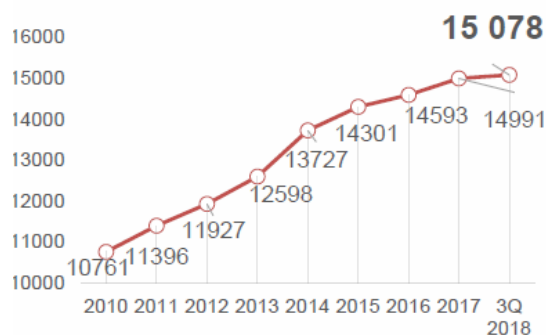
В 3 кв. 2018 г. ЦБ РФ принял решение о повышении ключевой ставки до 7,5% годовых (на 0,25 п.п.).

Средний курс доллара за 3 кв. 2018 г. составил 65,6 руб., увеличившись за квартал на 6%.

Уровень инфляции за январь – сентябрь 2018 г. составил 2,5% против 1,7% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 3,4%. Целевой показатель годовой инфляции остается на уровне 4%.

Предложение

Объем предложения (классы А, В+, В), тыс. кв. м (GLA)



Объём ввода офисных площадей в 3 квартале 2018 г. составил 41,7 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше объемов предыдущего квартала, но на треть ниже показателя 3 квартала 2017 г.

83% объема нового ввода в 3 квартале относится к офисам класса А – завершена 1 очередь офисной части «ВТБ Арена Парк» и сдан в эксплуатацию бизнес-центр «Новион» в составе одноименного МФК. К моменту ввода в эксплуатацию 1 очереди все офисные площади «ВТБ Арена Парк» были реализованы.

Кроме того, выведены офисные площади в торгово-офисном центре «Галерея 76» класса В+.

Всего за 9 месяцев 2018 введено 87 тыс. кв. м., что на 23% ниже объемов сопоставимого периода 2017 г. Доля класса А в объеме ввода с начала года составила 40%.

Спрос

Средний уровень вакансии в классах А, В+ и В по итогам 3 квартала 2018 г. составил 13,7% (-0,7 п.п. за квартал). С начала года средний уровень вакансии снизился на 1,8 п.п.

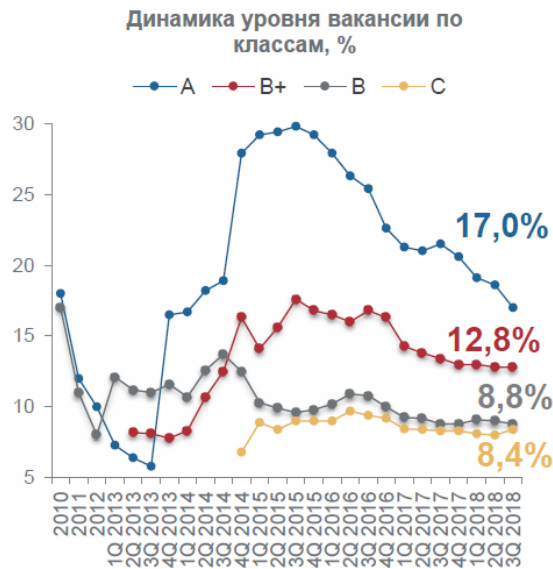
Основной вклад в динамику вакансии вносят офисы класса А, где за первые три квартала вакансия сократилась на 3,6 п.п. В отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами (-1,6 п.п. за квартал), достигнув 17% на конец 3Q 2018г.

В классе В+ вакансия остаётся стабильной, за отчетный период показатель не изменился, сохранившись на уровне 12,8%. С начала года уровень вакансии офисов класса В+ сократился на 0,2 п.п. Класс В в 3 квартале 2018 г. продемонстрировал снижение вакансии на 0,2 п.п., вернувшись к показателю 4Q 2017 г.

Уровень вакансии в классе С на конец отчетного периода составил 8,4% (+0,4 п.п. к предыдущему кварталу). В целом с начала года вакансия в классе С выросла на 0,1 п.п.

По итогам трех кварталов 2018 г. активными арендаторами крупных площадей выступали торговые, промышленные, строительные и транспортные компании.

Крупнейшей сделкой аренды офисных площадей с начала года остается аренда 18,5 тыс. кв. м в «Альфа Арбат Центр» (класс А) компанией «Аэрофлот».



Коммерческие условия

С начала года наибольшие изменения арендной ставки наблюдаются в классе А. По итогам 3 квартала средняя заявленная арендная ставка в классе А выросла на 3,7% (до 2085 руб./кв.м/мес.¹). В целом с начала года рост составил 4,3%. На рост среднего показателя влияет уход из предложения блоков по более низкой ставке, и общее повышение в ряде объектов (преимущественно центрального расположения) на фоне активного спроса.

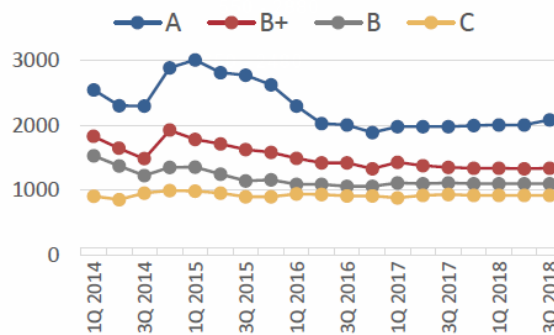
В классе В+ средняя арендная ставка за отчетный период выросла на 0,8%, вернувшись к уровню начала 2018 года (1340 руб./кв. м/мес.). Таким образом, с начала года ставка в классе В+ остаётся стабильной.

С начала года уровень средних арендных ставок в классах В и С остается без изменений, на уровне 1100 руб./кв. м/мес. и 920 руб./кв. м/мес. соответственно.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В на конец отчетного периода составила 1250 руб./кв. м./мес. (+0,8% за квартал и 0% - за 9 мес. 2018 г.).

Ценовая дистанция увеличилась между классами В+ и А на 2 п.п. – до 36%, и между классами В и В+ на 1 п.п. – до 17%.

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



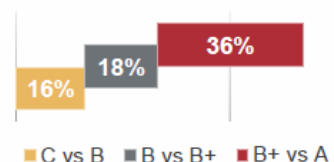
Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2018 г. (без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 085	25 020
ЦДР	2 330	27 960
вне ЦДР, внутри ТТК	2 120	25 440
вне ТТК	1 380	16 560
Класс В+		
в среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 360	16 320
вне ТТК	1 090	13 080
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 680	20 160
вне ЦДР, внутри ТТК	1 100	13 200
вне ТТК	920	11 040
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 090	13 080
вне ТТК	850	10 200

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 3 кв. 2018 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



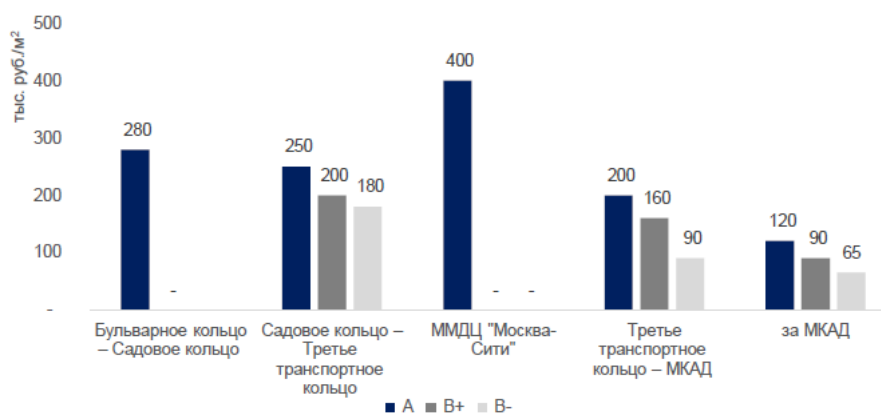
Приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Рынок продажи офисных помещений

Без учета сделки 2017г. по покупке одной из офисных башен комплекса «IQ-квартал» для размещения сотрудников крупнейшего государственного банка, объем приобретенных офисных помещений увеличился на 46% и составил 134 780 м². Количество сделок площадью более 1000–2500 м² выросло в 1,7 раза, а количество сделок менее 200м²

увеличилось почти в два раза по сравнению с предыдущим годом. Несмотря на растущий спрос и ограниченный объем свободного предложения, цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.

Запрашиваемые цены продаж офисной недвижимости по территориально-ценовым зонам Москвы



Выводы и прогнозы развития рынка офисных помещений

В 3 квартале 2018 г. на рынок выведено 41,7 тыс. кв. м офисных площадей (GLA), доля класса А составила 83%. С начала года введено 87 тыс. кв. м, что на 23% ниже сопоставимого периода 2017 г., и почти в 3 раза ниже объемов девяти месяцев 2016 г.

В 4 квартале ожидается ввод 73-102 тыс. кв. м офисных площадей, из которых 47-65% - класс А. Часть объектов традиционно перенесется на 2019 г. Общий годовой объем ввода может составить 160-190 тыс. кв. м, что является самым низким показателем за последние 5 лет.

На фоне сокращения объемов нового предложения классов А, В+ и В продолжает снижаться средний уровень вакансий (-1,8 п.п. за три квартала).

К концу года уровень вакансий в классе А может снизиться еще на 0,1-0,3 п.п. и составить 16,7- 16,9%. В классе В+/В вакансия в связи с новым вводом объектов может вырасти на 0-0,3%. Уровень вакантных площадей в классе С останется неизменным, либо снизится в пределах 0,3 п.п.

По итогам трех кварталов наибольшие изменения средней арендной ставки произошли в классе А, где рост составил 4,3%. Классы В+/В и С не продемонстрировали существенных изменений арендных ставок.

До конца года возможно незначительное повышение заявленных арендных ставок в классах А, В+/В на 0,5-1,5%.

Источник информации: NAI Becar «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2018 г.», <https://naibecar.com/research/>, Компания Colliers International Group Inc., Обзор «Рынок офисов. Москва», 3-й квартал 2018г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q3_2018_rus.pdf?la=ru-RU

4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе

Оценщиком проведен анализ запрашиваемых цен предложений к продаже объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим показателям.

К рассмотрению принимались предложения к продаже встроенных помещения офисного назначения, расположенных в районе «Тверской» ЦАО г. Москвы, относящиеся к высококлассным офисным помещениям.

Результаты анализа рыночных цен предложений к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом недвижимости, представлены в таблице ниже (**Таблица 4.3-1**).

Согласно проведенному анализу можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых помещений зависят от состава имущественных прав на объект недвижимости; условий финансирования сделки, условий продажи и рынка; местоположения и окружения объекта недвижимости; функционального назначения помещения, от площади объекта, расположения внутри здания, от объемно-планировочных и конструктивных особенностей, от состояния здания в целом и состояния и качества внутренней отделки помещений.

Согласно проведенному на дату оценки анализу цен продажи сопоставимых с Объектом оценки помещений, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 199 000 – 500 000 руб. за 1 кв. м помещения.

Таблица 4.3-1. Анализ цен предложений на помещения, сопоставимые с оцениваемыми помещениями

№ п/п	Адрес местоположения	Расположение в пределах города	Описание объекта	Площадь помещения, м ²	Состояние помещения ²	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 11АС2, ст. м "Новослободская" 3 минуты пешком	центры административных районов	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 9-ом этаже 9-ти этажного административного здания. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	635,9	удовлетворительное рабочее	148 305 085	233 221	Представитель собственника, тел. +7 495 740-06-26, +7 903 738-06-94, https://www.cian.ru/sale/commercial/196571632/
2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1, ст. м "Савеловская" 12 минут пешком	центры административных районов	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 4-ом этаже 6-ти этажного БЦ "Baker Plaza" . Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	517,1	хорошее	153 377 119	296 610	Представитель собственника, тел.+7 903 235-23-27, +7 917 544-58-79, Роман Гришин, https://www.cian.ru/sale/commercial/182071272/
3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1, ст. м "Савеловская" 12 минут пешком	центры административных районов	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 2-ом этаже 6-ти этажного БЦ "Baker Plaza" . Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	2 483,0	хорошее	673 355 932	271 186	АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", тел. +7 926 917-76-27, https://www.cian.ru/sale/commercial/177265633/
4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1, ст. м. "Новослободская" 7 минут пешком	центры административных районов	Отдельно стоящее здание административного (офисного) назначения, 5-ти этажное (4 этажа и мансарда) с цоколем. Капитальная реконструкция в 2009 году. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	1 984,0	хорошее	484 892 800	244 402	Представитель собственника, тел. +7 915 346-46-93, https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/
5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2, ст. м "Маяковская" 9 минут пешком	центры административных районов	Отдельно стоящее здание административного (офисного) назначения, 6-ти этажное. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	2046	удовлетворительное рабочее	480 000 000	234 604	АН "Kalinka Group", тел. +7 495 320 23 45, https://www.cian.ru/sale/commercial/195937447/
6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 8, ст. м.	центры административных районов	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 2-ом этаже 17-ти этажного БЦ. Все	1 439,0	хорошее	430 000 000	298 819	АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", тел. +7 926 917-76-27,

№ п/п	Адрес местоположения	Расположение в пределах города	Описание объекта	Площадь помещения, м ²	Состояние помещения ²	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
	"Маяковская" 2 минуты пешком		инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.					https://www.cian.ru/sale/commercial/177267077/
7	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Средний Тишинский пер., 8, ст. м. "Белорусская" 7 минут пешком	центры административных районов	Отдельно стоящее здание административного (офисного) назначения, 5-ти этажное 2006 года постройки. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	2 265,0	хорошее	450 000 000	198 675	АН "ZIP Realty", тел. +7 915 297-50-50, https://www.cian.ru/sale/commercial/192770665/
8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Благовещенский пер., ЗС1, ст. м. "Маяковская", 5 минут пешком	центры административных районов	Отдельно стоящее здание административного (офисного) назначения, 6-ти этажное. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	2 780,0	удовлетворительное рабочее	729 546 504	262 427	АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", тел.+7 926 917-76-27, https://www.cian.ru/sale/commercial/178924915/
9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 6, ст. м. "Маяковская", 5 минут пешком	центры административных районов	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 4-ом этаже 12-ти этажного БЦ. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	2 700,0	н/д	1 146 192 200	424 516	АН "Savills", тел. +7 495 132-38-09, https://www.cian.ru/sale/commercial/196836250/
10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2, ст. м. "Маяковская 5 минут пешком	центры административных районов	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 3-ем этаже 3-х этажного административного здания. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	689,3	н/д	344 650 000	500 000	Представитель собственника, тел. +7 495 287-67-46, https://www.cian.ru/sale/commercial/196209540/
11	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 8, ст. м. "Маяковская" 2 минуты пешком	центры административных районов	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 16-м этаже 16-ти этажного БЦ 2002 года постройки. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	1 202,7	н/д	420 945 000	350 000	АН "Kalinka Group", тел. +7 495 255-25-18, https://www.cian.ru/sale/commercial/197447491/
	Минимальная цена предложения						198 675	
	Максимальная цена предложения						500 000	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные:
 - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
 - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
 - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
 - стиль и уровень жизни.
- экономические:
 - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
 - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
 - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
- физические:
 - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
 - экология;
 - сейсмические факторы.
- политические (административные):
 - политическая стабильность, безопасность;
 - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
 - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
 - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
 - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
 - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение:
 - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
 - наличие и состояние коммуникаций;
 - наличие объектов социально-культурного назначения;
 - размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

- условия продаж:
 - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
 - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики:
 - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
 - качество строительства и эксплуатации;
 - наличие коммунальных услуг;
 - функциональная пригодность;
 - привлекательность, комфорт.
- архитектурно-строительные:
 - стиль, планировка, конструкции и т. д.;
 - объемно-планировочные показатели и др.
- финансово-эксплуатационные:
 - эксплуатационные расходы;
 - стоимость строительства;
 - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

4.5. Анализ основных ценообразующих факторов

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке имущественных комплексов недвижимости, как правило, являются:

- состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;
- площадь земельного участка;
- объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности (строительный объем здания, наличие подвальных и технических этажей в здании и т.д.);
- физическое состояние зданий, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании;
- параметры рынка строительных работ, услуг и материалов в регионе расположения оцениваемого объекта, прибыль предпринимателя.

Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта здания в части применения сравнительного подхода к оценке.

Качество прав (передаваемые имущественные права)

Данный фактор характеризует полноту прав на объект недвижимости, в том числе, права на объект капитального строительства и земельный участок, входящие в единый объект недвижимости (ЕОН).

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

В данном отчете, исходя из предполагаемого использования результатов, оценка производится для прав собственности на объекты недвижимости без учета существующих ограничений.

Условия финансирования.

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия продажи.

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия рынка.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным торгом, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка. Также, определение величины скидки на торг возможно по данным справочников, разработанных на основании оценочной практики.

Условиями рынка также определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Поэтому необходимо проведение сравнительного анализа цен за период.

При проведении корректировки на период продажи проводится необходимо учитывать срок экспозиции объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Срок экспозиции объекта неразрывно связан с ликвидностью объекта.

Местоположение и окружение объекта недвижимости.

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта недвижимости в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физические характеристики объекта недвижимости.

Данная группа ценообразующих факторов включает площадь земельного участка, площадь объекта капитального строительства объемно-планировочные и конструктивные решения и особенности здания, соотношение основных (полезных) и технических помещений в здании. Как правило, объекты с большей площадью стоят за 1 кв.м дешевле при прочих равных условиях. Площадь земельного участка также оказывает влияние на стоимость ЕОН, чем больше площадь участка, входящего в ЕОН, тем выше стоимость здания и тем выше стоимость за 1 кв. м объекта.

Чем больше полезная площадь здания и чем меньше приходится площади на вспомогательные помещения (технические помещения в подвальных и технических этажах и проч.), тем выше стоимость за 1 кв. м здания.

Влияние различий данной группы факторов на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Функциональное назначение ОКС

Данный ценообразующий фактор характеризует влияние функционального назначения и вида фактического использования объекта капитального строительства на его стоимость.

Влияние данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.

Состояние здания

Данная группа ценообразующих факторов характеризует физический износ здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, моральное и функциональное устаревание здания, а также уровень отделки помещений, обеспечение здания современными инженерными коммуникациями.

Влияние различий данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», выводы оценщика

4.6. Основные выводы по разделу

- В настоящем отчете Объектом оценки являются нежилые встроенные помещения площадью 1 377,6 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0004003:2952) и площадью 1 387,0 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0004003:2960), находящихся по адресу: г.Москва, ул.Долгоруковская, дом 36, стр. 1, принадлежащих ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936).
- В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений, оцениваемые помещения можно отнести к офисным объектам класса «В».
- Согласно проведенному на дату оценки анализу цен продажи сопоставимых с Объектом оценки помещений, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 199 000 – 500 000 руб. за 1 кв. м помещения.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

В настоящем отчете Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), находящиеся по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения.
- Помещение общей площадью 1 387 0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения.

В соответствии с ФСО №7 при определении вариантов наилучшего и оптимального использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
2. Физическая возможность — физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
3. Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность владения оцениваемым объектом недвижимости будет достигнута при наиболее прибыльном варианте его использования в соответствии с разрешенным видом использования, с учетом физической возможности и финансовой оправданности. То есть необходимо определить, какой из финансово оправданных (экономически приемлемых) вариантов использования из юридически разрешенных и физически возможных, будет приносить максимальный чистый доход.

Юридическая разрешенность

В соответствии с пунктом 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта капитального строительства определяется исходя из его фактического использования.

Оцениваемые помещения находятся в здании, расположенном на земельном участке с разрешенным использованием: для размещения объектов предпринимательской деятельности, и с разрешенным использованием по документу: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7).

Очевидно, что единственно юридически разрешенным использованием при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости будет их фактическое использование в соответствии с назначением земельного участка.

Физическая возможность

Анализ технических, конструктивных и объемно-планировочных характеристик здания, в котором находятся оцениваемые помещения, свидетельствует о том, что здание соответствует стандартам по эксплуатации и функциональности административных (офисных) зданий. Физически возможным является использование оцениваемых помещений в офисных целях.

Финансовая целесообразность

Финансовая целесообразность – это экономическая выгодность того или иного потенциального варианта использования объекта, и представляет собой степень его соответствия адекватности сложившейся рыночной среде. Использование оцениваемых объектов недвижимости, с учетом юридически разрешенного и физически возможного предназначения, должно быть экономически целесообразным вариантом.

Вывод по результатам анализа НЭИ:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилкой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их использование в офисных целях.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. Принципы сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на трех основных принципах: спроса и предложения, замещения и вклада.

Принцип замещения состоит в том, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен (с учетом фактора времени) аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Теоретической основой принципа замещения является широко известная в современной экономической теории концепция рационального выбора, согласно которой рациональным является такой выбор хозяйствующего субъекта, который обеспечивает минимальные альтернативные издержки, минимизацию упущенной выгоды в связи с принятием того или иного решения.⁸

Принцип вклада. Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. При этом величина такого увеличения (уменьшения) может быть как выше, так и ниже затрат на его создание.

Принцип спроса и предложения состоит в том, что при определении стоимости объекта необходимо понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта недвижимости⁹

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

6.2. Описание метода сравнения продаж

В части применения сравнительного подхода к расчету рыночной стоимости Объекта оценки используется метод сравнения продаж.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта недвижимости определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных (сопоставимых) объектов, поэтому для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого сегмента рынка в рассматриваемом регионе, к которому относится оцениваемый объект.

Суть метода сравнения продаж заключается в том, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж

- Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.
- Выбор объектов – аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок/предложений, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным ценообразующим показателям.
- Корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

⁸Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 113.

⁹Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 115-117.

- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Согласно ФСО №7: «... в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении, а также в виде коэффициентов.

Существуют следующие основные методы расчета корректировок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа);
- экспертный метод расчета.

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики, которую необходимо определить.

В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи совсем не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом рассчитывается, например, поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Экспертный метод также предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.

6.3. Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости помещений

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж оценщиком были использованы данные об объектах-аналогах – встроенных нежилых помещениях, расположенных в муниципальном районе «Тверской» ЦАО города Москвы, сопоставимых с оцениваемыми помещениями по основным показателям.

Выбор объектов – аналогов для оценки недвижимого имущества проводился исходя из следующих условий:

- Отсутствие обременений и ограничений права собственности.
- Сопоставимое функциональное назначение и фактическое использование помещений.
- Сопоставимое местоположение.
- Сопоставимая площадь помещений.
- Хорошее или удовлетворительное состояние здания. В качестве объектов-аналогов не могут использоваться здания, предназначенные под капитальный ремонт или реконструкцию.
- Подключение объекта к центральным инженерным коммуникациям.

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже сопоставимых объектов представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

6.4. Сравнение оцениваемого недвижимого имущества с аналогами и проведение корректировок

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами недвижимости.

Основными факторами, влияющими на рыночную стоимость объектов недвижимости производственного назначения в части применения сравнительного подхода к оценке, являются:

- состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;
- площадь земельного участка;
- расположение помещения внутри здания;
- состояние ОКС: физическое состояние объекта капитального строительства, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений.

6.4.1. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости оцениваемого помещения, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.4.1-1 - Таблица 6.4.1-2**).

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м помещения.

Таблица 6.4.1-1. Описание объектов-аналогов для оценки помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Адрес местоположения	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1, ст. м "Савеловская" 12 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 6, ст. м. "Маяковская", 5 минкт пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2, ст. м. "Маяковская 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 8, ст. м. "Маяковская" 2 минуты пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Передаваемые юридические права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Площадь помещения, м ²	1 377,6	2 483,0	2 700,0	689,3	1 202,7
Площадь земельного участка, приходящегося на помещение, м ²	399	н/д	н/д	н/д	н/д
Функционально назначение здания	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Описание объекта	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на этажах с 1-го по 6-й и в мансарде нежилого 7-ми этажного здания с подвалом и мансардой. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 2-ом этаже 6-ти этажного БЦ. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 4-ом этаже 12-ти этажного БЦ. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 3-ем этаже 3-х этажного административного здания. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 16-м этаже 16-ти этажного БЦ 2002 года постройки. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.
Класс офисных помещений	"В+"	"В+"	"А"	"А"	"В+"
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные

Этажи расположения помещения в здании	1-й этаж – 6-й этаж и мансарда	2 этаж	4 этаж	3 этаж	16 этаж
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений	без отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации		АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", тел. +7 926 917-76-27, https://www.cian.ru/sale/commercial/177265633/	АН "Savills", тел. +7 495 132-38-09, https://www.cian.ru/sale/commercial/196836250/	Представитель собственника, тел. +7 495 287-67-46, https://www.cian.ru/sale/commercial/196209540/	АН "Kalinka Group", тел. +7 495 255-25-18, https://www.cian.ru/sale/commercial/197447491/
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, с НДС(18%), руб.		794 560 000	1 146 192 200	344 650 000	420 945 000
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, без НДС, руб.		673 355 932	971 349 322	292 076 271	356 733 051
Цена, приходящаяся на 1 кв. м зданий, без НДС, руб.		271 186	424 516	500 000	350 000

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 6.4.1-2. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952 сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Цена продажи/предложения объекта, без НДС, руб.		673 355 932	971 349 322	292 076 271	356 733 051
Корректировка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена помещения, руб.		595 920 000	859 644 150	258 487 500	315 708 750
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Корректировка на функциональное назначение зданий, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права на здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Имущественные права на земельный участок	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на имущественные права на участок, %		0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1, ст. м "Савеловская" 12 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 6, ст. м. "Маяковская", 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2, ст. м. "Маяковская 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 8, ст. м. "Маяковская" 2 минуты пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		+15%	+15%	+15%	+15%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		311 864	413 723	487 288	341 102
Класс офисных помещений	"B+"	"B+"	"A"	"A"	"B+"
Корректировка на класс офисных помещений, %		0%	-28%	-28%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		311 864	297 881	350 847	341 102

Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Корректировка на тип входа в помещение, %		+10%	+10%	+10%	+10%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		343 050	327 669	385 932	375 212
Общая площадь здания, кв. м.	1 377,6	2 483,0	2 700,0	689,3	1 202,7
Корректировка на площадь помещения, %		+8%	+9%	-8%	-2%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		370 494	357 159	355 057	367 708
Доля площади помещения на 1-ом этаже в общей площади помещения, %	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на этаж расположения помещения в здании, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		370 494	357 159	355 057	367 708
Состояние зданий в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		370 494	357 159	355 057	367 708
Состояние внутренней отделки помещений	без отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		277 871	267 869	266 293	275 781
Корректировка на инженерные коммуникации, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		277 871	267 869	266 293	275 781
Количество корректировок		5	6	6	5
Весовые коэффициенты		0,27	0,23	0,23	0,27

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Стоимость 1 кв. м помещения, без НДС, руб.	272 343				
Рыночная стоимость помещения, без НДС, руб.	375 179 717				
Рыночная стоимость помещения, без НДС, округленно, руб.	375 180 000				

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

6.4.2. Описание использованных корректировок

Корректировка на торг цены предложения

Для расчета используются цены объектов, предложенных на продажу, а не реально проданных. По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Сборника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи офисной недвижимости в Москве на дату оценки находилась в диапазоне 11-12%. С учетом проведенного анализа рынка недвижимости на дату оценки для цен всех аналогов использована корректировка на торг в среднем размере «-11,5%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на функциональное назначение помещений

Оцениваемое помещение предназначено для использования в офисных целях. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым помещением по данному фактору. Все аналоги являются офисными помещениями, то есть предназначены, как и Объект оценки, для использования в административных (офисных) целях. Корректировка по данному показателю для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на помещение

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на помещение. Подобранные объекты-аналоги совпадают с оцениваемым объектом по данному фактору, имеют право собственности на здание, корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

В настоящем отчете оценке подлежит право долгосрочной аренды земельного участка. Все подобранные аналоги совпадают с Объектом оценки по данному фактору – земельный участок в составе этих аналогов находится в аренде. Для цен всех аналогов корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на тип объекта недвижимости (тип площади)

Оцениваемый объект недвижимости – встроенное помещение. Все подобранные аналоги также являются встроенными помещениями. Для цен всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на местоположение и окружение (на расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка по данному фактору проводится исходя их расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в районе, который относится к административным районам города Москвы. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Расположением объекта недвижимости на «красной линии» считается расположение объекта в первой линии застройки на крупной магистрали города. Оцениваемый объект расположен на одной из крупных магистралей города Москвы, в первой линии застройки. Можно считать, что оцениваемый объект недвижимости располагается на «красной линии».

Все подобранные аналоги отделены от «красной линии», т.е. отличаются от оцениваемого объекта по данному фактору.

Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб. 82 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии» находится в интервале 0,73-0,87. С учетом расположения объектов в пределах населенного пункта в данном случае используется коэффициент 0,87. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,15 (расчет: $1/0,87=1,15$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+15%». Для цен всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+15%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на класс офисных помещений

В соответствии с приведенной в разделе 4.2.2 настоящего отчета классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, оцениваемое помещение по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В+».

Аналоги №1 и №4, как и оцениваемое помещение, относятся к офисным помещениям класса «В+», для цен данных аналогов корректировка по данному показателю равна нулю.

Аналоги №2 и №3 относятся к офисным помещениям класса «А», для цен данных аналогов необходимо проведение корректировки по данному показателю.

Величина корректировки определена оценщиком согласно аналитическим данным, приведенным в «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2018 г.», NAI Becar, <https://naibecar.com/research/> (см раздел 4.2.4. настоящего отчета). Согласно рыночным данным ставка аренды для офисных помещений класса «В+», находящихся в ЦДР Москвы, составляет в среднем 20 040 руб./кв. м в год, для офисных помещений класса «А», находящихся в ЦДР Москвы, составляет в среднем 27 960 руб./кв. м в год. Величина корректировки рассчитана оценщиком как отношение ставки аренды для офисов класса «В+» к ставке аренды для офисов класса «А» и составила 0,72, что в процентном выражении соответствует корректировке «-28%» для цен аналогов №2 и №3.

Корректировка на тип входа в помещение

Объект оценки располагает отдельным входом. Все подобранные аналоги имеют лишь общий вход.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.213, таб.124 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене

такого же объекта с отдельным входом находится в интервале 0,79-0,91. С учетом расположения объектов в пределах населенного пункта в данном случае используется коэффициент 0,91. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,10 (расчет: $1/0,91=1,10$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+10%». Для цен всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+10%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на общую площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади здания продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади помещений на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.185, рис.57, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости офисного а, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_s = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_s – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

Оцениваемое помещение расположено на этажах с 1-го по 6-ой этаж и в мансарде здания. Часть оцениваемого помещения, расположенная на 1-ом этаже здания, представляет собой лестничную клетку. Площадь помещения на 1-м этаже в составе оцениваемого помещения составляет 31,9 кв. м (2% от общей площади оцениваемого помещения). Исходя из назначения и незначительной площади части помещения на первом этаже, оценщиком не учитывается доля помещения на 1-ом этаже. Таким образом, можно сделать вывод, что оцениваемое помещение располагается на этажах выше первого. Подобренные аналоги также находятся на этажах выше первого, как и оцениваемое помещение. Корректировка для цен всех подобранных аналогов по данному фактору принимается равной нулю.

Корректировка на состояние здания, в котором находится помещение

Состояние административного здания, в котором находится оцениваемое помещение – хорошее. Состояние зданий, в которых находятся подобранные аналоги также - хорошее. Для цен всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещения

Состояние внутренней отделки оцениваемого помещения – без отделки. Состояние внутренней отделки помещений всех подобранных аналогов – хорошее, помещения готовы к использованию.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.239, таб.146 (расширенный интервал).

В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта в состоянии «без отделки», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии находится в интервале 0,73-0,85. В данном случае применяется наименьшее значение поправочного коэффициента в размере 0,85.

В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта в среднем удовлетворительном состоянии, находится в интервале 1,14-1,31. В данном случае применяется минимальное значение поправочного коэффициента в размере 1,14.

Для расчета корректировки для подобранных аналогов, находящихся в хорошем состоянии, по отношению к оцениваемому помещению в состоянии «без отделки», необходимо использовать коэффициент в размере 0,75, равный отношению соотношению коэффициентов 0,85 и 1,14 (расчет: $0,85/1,14=0,75$).

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на инженерные коммуникации

Согласно существующей методологии при оценке объекта недвижимости сравнительным подходом необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные к объекту недвижимости. Здание, в котором находится оцениваемое помещение, подключено ко всем центральным коммуникациям города. Оцениваемый объект оснащен всеми коммуникациями, все подобранные аналоги так же подключены ко всем центральным инженерным сетям города. В этой связи корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

По остальным показателям оцениваемый объект и подобранные аналоги совпадают, то есть являются идентичными, корректировки не проводятся.

Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого здания как единого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средне взвешенной цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь помещения.

Весовые коэффициенты определены математическим методом. Для этого были рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где: K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_3 - сумма корректировок 3-го аналога.

Рыночная стоимость оцениваемого помещения общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенного на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет: **375 180 000 руб.**

6.4.3. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости оцениваемого помещения, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.4.3-1 - Таблица 6.4.3-2**).

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м помещения.

Таблица 6.4.3-1. Описание объектов-аналогов для оценки помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Адрес местоположения	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1, ст. м "Савеловская" 12 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 6, ст. м. "Маяковская", 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2, ст. м. "Маяковская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 8, ст. м. "Маяковская" 2 минуты пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Передаваемые юридические права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Площадь помещения, м ²	1 387,0	2 483,0	2 700,0	689,3	1 202,7
Площадь земельного участка, приходящегося на помещение, м ²	403	н/д	н/д	н/д	н/д
Функционально назначение здания	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Описание объекта	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное в подвале и на этажах с 1-го по 4-й нежилого 7-ми этажного здания с подвалом и мансардой. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 2-ом этаже 6-ти этажного БЦ. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 4-ом этаже 12-ти этажного БЦ. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 3-ем этаже 3-х этажного административного здания. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на 16-м этаже 16-ти этажного БЦ 2002 года постройки. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.
Класс офисных помещений	"В+"	"В+"	"А"	"А"	"В+"
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные

Этажи расположения помещения в здании	подвал, 1-й этаж – 4-й этаж	2 этаж	4 этаж	3 этаж	16 этаж
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений	без отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации		АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", тел. +7 926 917-76-27, https://www.cian.ru/sale/commercial/177265633/	АН "Savills", тел. +7 495 132-38-09, https://www.cian.ru/sale/commercial/196836250/	Представитель собственника, тел. +7 495 287-67-46, https://www.cian.ru/sale/commercial/196209540/	АН "Kalinka Group", тел. +7 495 255-25-18, https://www.cian.ru/sale/commercial/197447491/
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, с НДС(18%), руб.		794 560 000	1 146 192 200	344 650 000	420 945 000
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, без НДС, руб.		673 355 932	971 349 322	292 076 271	356 733 051
Цена, приходящаяся на 1 кв. м зданий, без НДС, руб.		271 186	424 516	500 000	350 000

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 6.4.3-2. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960 сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Цена продажи/предложения объекта, без НДС, руб.		673 355 932	971 349 322	292 076 271	356 733 051
Корректировка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена помещения, руб.		595 920 000	859 644 150	258 487 500	315 708 750
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Корректировка на функциональное назначение зданий, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права на здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Имущественные права на земельный участок	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на имущественные права на участок, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1		271 186	359 759	423 729	296 610

кв. м помещения, руб.					
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1, ст. м "Савеловская" 12 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 6, ст. м. "Маяковская", 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2, ст. м. "Маяковская 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 8, ст. м. "Маяковская" 2 минуты пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		271 186	359 759	423 729	296 610
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		+15%	+15%	+15%	+15%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		311 864	413 723	487 288	341 102
Класс офисных помещений	"В+"	"В+"	"А"	"А"	"В+"
Корректировка на класс офисных помещений, %		0%	-28%	-28%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		311 864	297 881	350 847	341 102
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Корректировка на тип входа в		+10%	+10%	+10%	+10%

помещение, %					
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		343 050	327 669	385 932	375 212
Общая площадь здания, кв. м.	1 387,0	2 483,0	2 700,0	689,3	1 202,7
Корректировка на площадь помещения, %		+7%	+9%	-8%	-2%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		367 064	357 159	355 057	367 708
Доля площади помещения в подвале здания в общей площади помещения, %	10%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на долю площади помещения в подвале, %		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		359 723	350 016	347 956	360 354
Доля площади помещения на 1-ом этаже в общей площади помещения, %	20%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на этаж расположения помещения в здании, %		+3%	+3%	+3%	+3%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		370 515	360 516	358 395	371 165
Состояние зданий в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		370 515	360 516	358 395	371 165
Состояние внутренней отделки помещений	без отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		277 886	270 387	268 796	278 374
Корректировка на инженерные коммуникации, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		277 886	270 387	268 796	278 374
Количество корректировок		7	8	8	7
Весовые коэффициенты		0,26	0,24	0,24	0,26
Стоимость 1 кв. м помещения, без НДС, руб.	274 032				
Рыночная стоимость помещения, без НДС, руб.	380 082 384				
Рыночная стоимость помещения, без НДС, округленно, руб.	380 082 000				

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

6.4.4. Описание использованных корректировок

Корректировка на торг цены предложения

Для расчета используются цены объектов, предложенных на продажу, а не реально проданных. По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Сборника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи офисной недвижимости в Москве на дату оценки находилась в диапазоне 11-12%. С учетом проведенного анализа рынка недвижимости на дату оценки для цен всех аналогов использована корректировка на торг в среднем размере «-11,5%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на функциональное назначение помещений

Оцениваемое помещение предназначено для использования в офисных целях. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым помещением по данному фактору. Все аналоги являются офисными помещениями, то есть предназначены, как и Объект оценки, для использования в административных (офисных) целях. Корректировка по данному показателю для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на помещение

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на помещение. Подобранные объекты-аналоги совпадают с оцениваемым объектом по данному фактору, имеют право собственности на здание, корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

В настоящем отчете оценке подлежит право долгосрочной аренды земельного участка. Все подобранные аналоги совпадают с Объектом оценки по данному фактору – земельный участок в составе этих аналогов находится в аренде. Для цен всех аналогов корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на тип объекта недвижимости (тип площади)

Оцениваемый объект недвижимости – встроенное помещение. Все подобранные аналоги также являются встроенными помещениями. Для цен всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на местоположение и окружение (на расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в районе, который относится к административным районам города Москвы. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Расположением объекта недвижимости на «красной линии» считается расположение объекта в первой линии застройки на крупной магистрали города. Оцениваемый объект расположен на одной из крупных магистралей города Москвы, в первой линии застройки. Можно считать, что оцениваемый объект недвижимости располагается на «красной линии».

Все подобранные аналоги отделены от «красной линии», т.е. отличаются от оцениваемого объекта по данному фактору.

Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб. 82 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии» находится в интервале 0,73-0,87. С учетом расположения объектов в пределах населенного пункта в данном случае используется коэффициент 0,87. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,15 (расчет: $1/0,87=1,15$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+15%». Для цен всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+15%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на класс офисных помещений

В соответствии с приведенной в разделе 4.2.2 настоящего отчета классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, оцениваемое помещение по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В+».

Аналоги №1 и №4, как и оцениваемое помещение, относятся к офисным помещениям класса «В+», для цен данных аналогов корректировка по данному показателю равна нулю.

Аналоги №2 и №3 относятся к офисным помещениям класса «А», для цен данных аналогов необходимо проведение корректировки по данному показателю.

Величина корректировки определена оценщиком согласно аналитическим данным, приведенным в «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2018 г.», NAI Becar, <https://naibecar.com/research/> (см раздел 4.2.4. настоящего отчета). Согласно рыночным данным ставка аренды для офисных помещений класса «В+», находящихся в ЦДР Москвы, составляет в среднем 20 040 руб./кв. м в год, для офисных помещений класса «А», находящихся в ЦДР Москвы, составляет в среднем 27 960 руб./кв. м в год. Величина корректировки рассчитана оценщиком как отношение ставки аренды для офисов класса

«В+» к ставке аренды для офисов класса «А» и составила 0,72, что в процентном выражении соответствует корректировке «-28%» для цен аналогов №2 и №3.

Корректировка на тип входа в помещение

Объект оценки располагает отдельным входом. Все подобранные аналоги имеют лишь общий вход.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.213, таб.124 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом находится в интервале 0,79-0,91. С учетом расположения объектов в пределах населенного пункта в данном случае используется коэффициент 0,91. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,10 (расчет: $1/0,91=1,10$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+10%». Для цен всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+10%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на общую площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади здания продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади помещений на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.185, рис.57, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости офисного а, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_s = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_s – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на долю помещения, расположенного в подвале здания

Часть площади оцениваемого помещения располагается в подвале здания. Общая площадь части помещения в подвале равна 140,3 кв. м, что составляет долю 10% в общей площади оцениваемого помещения. Подобранные аналоги расположены на этажах выше первого этаже, в отличие от оцениваемого помещения не располагаются частично в подвале.

Данная корректировка учитывает отличие оцениваемого объекта и подобранных аналогов в соотношении площади помещений, расположенных в подвале здания, к общей его площади, так как помещения, расположенные в подвале зданий, имеют цену ниже, чем помещения в наземной части здания при прочих равных условиях.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.217, таб. 127, коэффициент, отражающий соотношение удельной цены подвального помещения и помещения на 1-м этаже, составляет в среднем 0,73; т.е. на рынке подвальные помещения в среднем на 27% дешевле, чем помещения на первом этаже, при прочих равных

показателях. Коэффициент отношения удельной цены офисного объекта на 2-м этаже здания к удельной цене такого же объекта, находящегося на 1-м этаже, составляет в среднем 0,86; т.е. на рынке помещения на этажах выше первого в среднем на 14% дешевле, чем помещения на первом этаже, при прочих равных показателях.

Исходя из справочной информации оценщиком рассчитан средний коэффициент отношения удельной цены офисного объекта на 2-ом этаже здания, к удельной цене такого же объекта, находящегося в подвале здания, который в среднем составляет 0,85 (расчет: $0,73/0,86=0,85$), то есть на рынке подвальные помещения в среднем на 15% дешевле, чем помещения на этажах выше первого, при прочих равных показателях.

Расчет размера корректировки на наличие и площадь подвала осуществлен по формуле:

$$K = Kп*(По - Па), \text{ где:}$$

Кп – коэффициент, отражающий соотношение удельной цены подвального помещения и помещения на 2-ом этаже и выше, принимается равным 0,85, что в процентном выражении составляет «-15%».

По - доля площади подвала в общей площади объекта оценки,

Па - доля площади подвала в общей площади объекта-аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на долю помещения, расположенного на 1-ом этаже здания

Площадь части оцениваемого помещения, расположенной на 1-ом этаже здания, равна 282,7 кв. м, что составляет долю 20% от общей площади оцениваемого помещения. Все подобранные аналоги находятся на этажах выше первого. Необходимо проведение корректировки на долю площади на первом этаже здания, так как помещения, расположенные на первом этаже зданий, имеют цену выше, чем помещения на этажах выше первого при прочих равных условиях.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.217, таб. 127, коэффициент отношения удельной цены офисного объекта на 2-м этаже здания к удельной цене такого же объекта, находящегося на 1-м этаже, составляет в среднем 0,86. В данном случае необходимо использовать обратное отношение в размере 1,16 (расчет: $1/0,86=1,16$), т.е. на рынке помещения на первом этаже здания в среднем на 16% дороже, чем помещения на этажах выше первого при прочих равных показателях.

Расчет размера корректировки по данному фактору осуществлен по формуле:

$$K = K1эт*(До - Да), \text{ где:}$$

К1эт – коэффициент, отражающий соотношение удельной цены помещения на 1-ом этаже к удельной цене такого же помещения, расположенного на 2-ом этаже и выше, принимается равным 1,16, что в процентном выражении составляет «+16%».

До - доля площади помещения на 1-ом этаже в общей площади объекта оценки,

Да - доля площади помещения на 1-ом этаже в общей площади объекта-аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на состояние здания, в котором находится помещение

Состояние административного здания, в котором находится оцениваемое помещение – хорошее. Состояние зданий, в которых находятся подобранные аналоги также - хорошее. Для цен всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещения

Состояние внутренней отделки оцениваемого помещения – без отделки. Состояние внутренней отделки помещений всех подобранных аналогов – хорошее, помещения готовы к использованию.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.239, таб.146 (расширенный интервал).

В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта в состоянии «без отделки», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии находится в интервале 0,73-0,85. В данном случае применяется наименьшее значение поправочного коэффициента в размере 0,85.

В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта в среднем удовлетворительном состоянии, находится в интервале 1,14-1,31. В данном случае применяется минимальное значение поправочного коэффициента в размере 1,14.

Для расчета корректировки для подобранных аналогов, находящихся в хорошем состоянии, по отношению к оцениваемому помещению в состоянии «без отделки», необходимо использовать коэффициент в размере 0,75, равный отношению соотношению коэффициентов 0,85 и 1,14 (расчет: $0,85/1,14=0,75$).

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на инженерные коммуникации

Согласно существующей методологии при оценке объекта недвижимости сравнительным подходом необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные к объекту недвижимости. Здание, в котором находится оцениваемое помещение, подключено ко всем центральным коммуникациям города. Оцениваемый объект оснащен всеми коммуникациями, все подобранные аналоги так же подключены ко всем центральным инженерным сетям города. В этой связи корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

По остальным показателям оцениваемый объект и подобранные аналоги совпадают, то есть являются идентичными, корректировки не проводятся.

Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого здания как единого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средне взвешенной цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь помещения.

Весовые коэффициенты определены математическим методом. Для этого были рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где: K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_3 - сумма корректировок 3-го аналога.

Рыночная стоимость оцениваемого помещения общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенного в подвале и на этажах с 1-го по 4-й этаж нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г.Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет: **380 082 000 руб.**

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

7.1. Выбор метода в части применения доходного подхода

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. В целом эти методы можно определить следующим образом:

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

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

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

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Таким образом, можно дать следующие определения методов анализа дисконтированных денежных доходов и капитализации по расчетным моделям.

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

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом, и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, находится в процессе капитального ремонта, оцениваемые помещения имеют состояние без отделки. Поэтому в данной работе применен метод дисконтирования денежных потоков, который подразумевает, что цена помещения на дату оценки непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи помещения в аренду. Техника дисконтирования применяется для приведения потоков доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Метод капитализации доходов в данной работе применен для определения стоимости продажи помещения в конце прогнозного срока владения (реверсии).

7.2. Описание метода дисконтированных денежных потоков

В данной работе применен метод дисконтированных денежных потоков, который подразумевает, что цена помещения на дату оценки непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи помещения в аренду. Техника дисконтирования применяется для приведения потоков доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Алгоритм определения рыночной стоимости с применением метода дисконтированных денежных потоков

1. Прогноз потоков будущих доходов и расходов в период владения объектом недвижимости:
 - 1.1 Определение потенциального валового дохода (ПВД) на каждый период, т.е. дохода, который можно получить от недвижимости при 100%-м использовании без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Ca} \times \text{S}$$
 где: Ca - арендная ставка за 1 кв. м.; S - площадь объекта, сдаваемая в аренду.
 - 1.2 Определение действительного валового дохода (ДВД) на каждый период. Определяется величина предполагаемых потерь от недоиспользования объекта недвижимости и потерь при сборе платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$
 - 1.3 Расчет величины предполагаемых текущих операционных расходов (ОР), т.е. расходов на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости, которые делятся на:
 - Условно-постоянные расходы (размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). К ним относятся налоги и страховые взносы.
 - Условно-переменные расходы (размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). Эти расходы также называют эксплуатационными расходами. К ним относятся традиционные расходы на содержание объекта недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого потока доходов. Типичный перечень эксплуатационных расходов: оплата услуг по управлению имуществом; коммунальные услуги; зарплата персонала; налоги на зарплату; пособия служащим; оплата договорных услуг (телефон, противопожарная система, лифт, охрана, устройство ландшафта и др.); содержание и уборка помещений; уборка прилегающей территории; плата за юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги; реклама; расходы на автотранспорт; представительские расходы; а также расходы на текущий косметический ремонт.
 - 1.4 Расчет величины расходов на замещение и резервы, к которым относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания. При эксплуатации недвижимости возникают такие расходы, которые производятся достаточно редко. Для их учета в оценке недвижимости введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания. К таким элементам можно отнести: кровлю, лифты, внутреннюю проводку, сантехнику, систему кондиционирования воздуха и др.
 - 1.5 Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД), который рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}$$

2. Определение ставки дисконта и коэффициента капитализации для оцениваемой недвижимости на существующем рынке.
3. Определяется прогнозируемая стоимость реверсии (стоимости объекта на конец периода владения) путем прямой капитализации чистого операционного дохода на последний период владения по ставке капитализации:

$$\text{PV} = \text{ЧОД (за последний период владения)} / \text{Кк}$$

4. Определение текущей стоимости объекта недвижимости - приведения будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости по формуле:

$$\text{PV} = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{\text{SP}}{(1+i)^n}$$

где: PV - текущая стоимость; C_t - денежный поток периода t ;
 SP - цена продажи в конце периода; i - норма дисконта; n - период владения.

7.3. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход от сдачи в аренду оцениваемого помещения. Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Объектом оценки являются нежилые встроенные помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.

Для расчета потенциального валового дохода оценщиком определена величина рыночной ставки аренды для каждого из оцениваемых помещений. Потенциальный валовой доход от использования объектов оценки определяется как сумма дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений (произведение ставки аренды на площадь помещения).

7.4. Определение величины ставки аренды для помещений

Для определения ставки аренды используется метод сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде). Для расчета величины рыночной ставки арендной платы использовался метод сравнительного анализа, который основывается на принципе замещения, т.е. предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за аренду недвижимости большую сумму, чем та, за которую можно снять в аренду аналогичный по качеству и пригодности объект.

Стоимость аренды для объекта оценки определяется по сравнению со ставками аренды аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость аренды объекта оценки непосредственно связана со ставками аренды аналогичных объектов. Поскольку на сегодняшний день сделки носят закрытый характер, т.е. информация о заключенных сделках аренды является конфиденциальной, для расчета используются данные предложений к аренде объектов офисной недвижимости.

Выбор объектов – аналогов для расчета величины рыночной ставки аренды для оцениваемого здания проводился исходя из следующих условий:

- Объекты аналоги должны совпадать с оцениваемыми помещениями по функциональному назначению и фактическому использованию. В качестве аналогов подбирались офисные особняки.
- Сопоставимые физические характеристики здания.

Копии (принтскрины) страниц с информацией о предложениях к аренде прилагаются в Приложении 3 настоящего отчета.

Единицей сравнения в данном случае является стоимость аренды в рублях за 1 кв. м в год. Корректировки проводятся по основным характеристикам, которые могут оказать влияние на стоимость аренды: время (дату) продажи; условия продажи; местоположение; физические характеристики и состояние объекта.

7.4.1. Расчет величины ставки аренды для помещения площадью 1 377,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение величины рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения, представлено в таблицах ниже (**Таблица 7.4.1-1 - Таблица 7.4.1-2**). Рыночная ставка аренды выражена в рублях за 1 кв. метр в год.

Таблица 7.4.1-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9, ст. м. "Новослободская" 8 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"
Условия сделки аренды	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Характеристика объекта	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное на этажах с 1-го по 6-й и в мансарде нежилого 7-ми этажного здания. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения (блок), расположенное на 5-м этаже нежилого 7-ти этажного здания, все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения (блок), расположенное на 5-м этаже нежилого 5-ти этажного здания, все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения (блок), расположенное на 2-ом, 3-ем и 4-ом этажах в 5-ти нежилом этажном здании, все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.
Площадь здания, кв. м	1 377,6	691,0	592,0	900,0
Кадастровый номер помещения	77:01:0004003:2952	нет данных	нет данных	нет данных
Класс офисных помещений	"В+"	"В+"	"В+"	"В+"
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход
Этаж расположения помещения в здании	1-й этаж – 6-й этаж и мансарда	5-й этаж	5-й этаж	2-й этаж
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений помещения	хорошее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее
Период заключения договора аренды		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации	-	АН "Knight Frank - Offices", тел. +7 495 104-52-75, https://www.cian.ru/rent/commercial/196569258/	АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", тел.+7 926 917-76-27, https://www.cian.ru/rent/commercial/194911207/	АН "РИЭЛКО", тел.+7 926 296-09-39, +7 495 255-21-90, https://www.cian.ru/rent/commercial/194608758/
Ставка аренды (предложение), руб./кв. м/год.	-	29 500	23 000	22 000

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Отчет №0219-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

© Мегapolis Траст, 2018г.

Таблица 7.4.1-2. Расчет величины арендной ставки для помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка аренды (предложение), руб./кв. м/год	-	29 500	23 000	22 000
Учет НДС и эксплуатационных расходов (ЭР) в ставке аренды		НДС включен, ЭР включены	НДС включен, ЭР не включены	УСН, ЭР не включены
Величина эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год		3 980	0	0
Ставка аренды (предложение), без учета эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год		25 520	23 000	22 000
Ставка аренды без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС, руб./кв. м/год		21 627	19 492	22 000
Корректировка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Корректировка на условия сделки		0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Корректировка на функциональное назначение помещения		0%	0%	0%
Скорректированная ставка		19 897	17 933	20 240

аренды, руб./кв. м/год				
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9, ст. м. "Новослободская" 8 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год	-	19 897	17 933	20 240
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		0%	+15%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	20 623	20 240
Класс офисных помещений	"B+"	"B+"	"B+"	"B+"
Корректировка на класс офисных помещений, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	20 623	20 240
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход
Корректировка на тип входа в помещение, %		+18%	+18%	+18%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		23 478	24 335	23 883

Площадь помещения, кв. м	1 377,6	691,0	592,0	900,0
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		23 478	24 335	23 883
Этаж расположения помещения в здании	1-й этаж – 6-й этаж и мансарда	5-й этаж	5-й этаж	2-й этаж
Корректировка на расположение помещения в здании, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	23 478	24 335	23 883
Состояние здания, в котором находится помещение	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		23 478	24 335	23 883
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки помещения, %		+14%	+14%	+14%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		26 765	27 742	27 227
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	26 765	27 742	27 227
Ставка аренды для оцениваемого помещения, не включая эксплуатационные расходы, без НДС, руб./кв. м/год.	27 245			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок для определения арендной ставки

Корректировка на торг цены предложения к аренде

Для объектов, предложенных к аренде (а не реально сданных в аренду), оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Сборника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок по аренде офисной недвижимости в Москве на дату оценки находилась в диапазоне 7-9%. С учетом проведенного анализа рынка недвижимости и для ставок аренды всех аналогов использована корректировка на торг в минимальном размере «-8%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) заключения договора аренды

Предложения к аренде подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Запрашиваемые ставки аренды являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на передаваемые права на помещение

Согласно законодательству РФ передаваемые права при заключении договора аренды – право временного владения и пользования зданием. Состав передаваемых прав для подобранных аналогов и Объекта оценки идентичен, корректировка равна нулю.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Оцениваемое помещение предназначено для использования в качестве офисов. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым помещением по данному фактору. Все аналоги являются офисными помещениями, как и Объект оценки. Корректировка по данному показателю для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип объекта недвижимости (тип площади)

Оцениваемый объект недвижимости – встроенное помещение. Все подобранные аналоги также являются встроенными помещениями. Для ставок аренды всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на местоположение и окружение (на расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в районе, который относится к административным районам города Москвы. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными

справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Расположением объекта недвижимости на «красной линии» считается расположение объекта в первой линии застройки на крупной магистрали города. Оцениваемый объект расположен на одной из крупных магистралей города Москвы, в первой линии застройки. Можно считать, что оцениваемый объект недвижимости располагается на «красной линии».

Подобранные аналоги №1 и №2, как и оцениваемый объект, граничат с «красной линией», для ставок аренды данных аналогов корректировка равна нулю.

Аналог №2 отделен от «красной линии», т.е. отличается от оцениваемого объекта по данному фактору. Корректировка для ставки аренды аналога №2 по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб. 82 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии» находится в интервале 0,73-0,87. С учетом расположения объектов в пределах населенного пункта в данном случае используется коэффициент 0,87. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,15 (расчет: $1/0,87=1,15$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+15%». Для цен всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+15%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на класс офисных помещений

В соответствии с приведенной в разделе 4.2.2 настоящего отчета классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, оцениваемое помещение по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В+».

Все подобранные аналоги, как и оцениваемое помещение, относятся к офисным помещениям класса «В+», для ставок аренды всех аналогов корректировка по данному показателю равна нулю.

Корректировка на тип входа в помещение

Объект оценки располагает отдельным входом. Все подобранные аналоги имеют лишь общий вход.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.213, таб.124 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом в среднем составляет 0,85. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,18 (расчет: $1/0,85=1,18$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+18%». Для ставок аренды всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+18%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на общую площадь помещения

Удельная ставка аренды для помещений с меньшей площадью, как правило, выше, чем цена 1 кв. м помещений с большей площадью при прочих равных условиях. Но в данном случае корректировка ставки аренды на площадь для подобранных аналогов принимается равной нулю, так как площадь оцениваемого помещения не превышает площадь подобранных аналогов и при сдаче в аренду площадь оцениваемого помещения может быть поделена на несколько отдельных блоков.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

Оцениваемое помещение расположено на этажах с 1-го по 6-ой этаж и в мансарде здания. Часть оцениваемого помещения, расположенная на 1-ом этаже здания, представляет собой лестничную клетку. Площадь помещения на 1-м этаже в составе оцениваемого помещения составляет 31,9 кв. м (2% от общей площади оцениваемого помещения). Исходя из назначения и незначительной площади части помещения на первом этаже, оценщиком не учитывается доля помещения на 1-ом этаже. Таким образом, можно сделать вывод, что оцениваемое помещение располагается на этажах выше первого. Подобранные аналоги также находятся на этажах выше первого, как и оцениваемое помещение. Корректировка для ставок аренды всех подобранных аналогов по данному фактору принимается равной нулю.

Корректировка на состояние здания, в котором находится помещение

Состояние административного здания, в котором находится оцениваемое помещение – хорошее. Состояние зданий, в которых находятся подобранные аналоги также - хорошее. Для ставок аренды всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещения

На дату оценки состояние внутренней отделки оцениваемого помещения – без отделки. Для расчета рыночной стоимости помещения в данном отчете используется метод дисконтированных денежных потоков, и в процессе дисконтирования будут учтены затраты на проведение ремонта помещения по доведению его до хорошего состояния. Таким образом, в данном разделе необходимо определить ставку аренды для оцениваемого помещения в хорошем состоянии после проведения ремонта.

Состояние внутренней отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, «за выездом арендатора». Ставки аренды аналогов необходимо скорректировать по данному фактору.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.239, таб.146 (расширенный интервал).

В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта в среднем удовлетворительном состоянии, находится в интервале 1,14-1,31. В данном случае применяется минимальное значение поправочного коэффициента в размере 1,14; что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+14%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

По остальным показателям оцениваемый объект и подобранные аналоги совпадают, то есть являются идентичными, корректировки не проводятся.

После внесения соответствующих корректировок в ставки аренды аналогов величина рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения определяется исходя из расчета средней арифметической ставки аналогов.

Величина рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенного на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей по состоянию на дату оценки составила без учета НДС: **27 245 рублей за 1 кв. м в год.**

7.4.2. Расчет величины ставки аренды для помещения площадью 1 387,0 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение величины рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения, представлено в таблицах ниже (**Таблица 7.4.2-1 - Таблица 7.4.2-2**). Рыночная ставка аренды выражена в рублях за 1 кв. метр в год.

Таблица 7.4.2-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9, ст. м. "Новослободская" 8 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"
Условия сделки аренды	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Характеристика объекта	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения, расположенное в подвале и на этажах с 1-го по 4-й в нежилом 7-ти этажном здании с подвалом и мансардой. Все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения (блок), расположенное на 5-м этаже нежилого 7-ти этажного здания, все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения (блок), расположенное на 5-м этаже нежилого 5-ти этажного здания, все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.	Нежилое встроенное помещение административного (офисного) назначения (блок), расположенное на 2-ом, 3-ем и 4-ом этажах в 5-ти нежилом этажном здании, все инженерные системы, парковка вдоль фасада здания.
Площадь здания, кв. м	1 387,0	691,0	592,0	900,0
Кадастровый номер помещения	77:01:0004003:2960	нет данных	нет данных	нет данных
Класс офисных помещений	"В+"	"В+"	"В+"	"В+"
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход
Этаж расположения помещения в здании	подвал, 1-й этаж – 4-й этаж	5-й этаж	5-й этаж	2-й этаж
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений помещения	хорошее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее
Период заключения договора аренды		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации	-	АН "Knight Frank - Offices", тел. +7 495 104-52-75, https://www.cian.ru/rent/commercial/196569258/	АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", тел.+7 926 917-76-27, https://www.cian.ru/rent/commercial/194911207/	АН "РИЭЛКО", тел.+7 926 296-09-39, +7 495 255-21-90, https://www.cian.ru/rent/commercial/194608758/
Ставка аренды (предложение), руб./кв. м/год.	-	29 500	23 000	22 000

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4.2-2. Расчет величины арендной ставки для помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка аренды (предложение), руб./кв. м/год	-	29 500	23 000	22 000
Учет НДС и эксплуатационных расходов (ЭР) в ставке аренды		НДС включен, ЭР включены	НДС включен, ЭР не включены	УСН, ЭР не включены
Величина эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год		3 980	0	0
Ставка аренды (предложение), без учета эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год		25 520	23 000	22 000
Ставка аренды без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС, руб./кв. м/год		21 627	19 492	22 000
Корректировка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Корректировка на условия сделки		0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Корректировка на функциональное назначение помещения		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	17 933	20 240
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н "Тверской", ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, ст. метро "Новослободская" (310 м) 4 минуты пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16, ст. м. "Новослободская" 5 минут пешком	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9, ст. м. "Новослободская" 8 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год	-	19 897	17 933	20 240
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		0%	+15%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	20 623	20 240
Класс офисных помещений	"B+"	"B+"	"B+"	"B+"
Корректировка на класс офисных помещений, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		19 897	20 623	20 240
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий вход	общий вход	общий вход
Корректировка на тип входа в помещение, %		+18%	+18%	+18%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		23 478	24 335	23 883
Площадь помещения, кв. м	1 387,0	691,0	592,0	900,0
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка		23 478	24 335	23 883

аренды, руб./кв. м/год				
Доля площади подвала в общей площади помещения, %	10%	0%	0%	0%
Корректировка на долю подвала, %		-2%	-2%	-2%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		23 008	23 848	23 405
Доля площади помещения на 1-ом этаже в общей площади помещения, %	20%	0%	0%	0%
Корректировка на долю 1-го этажа, %		+3%	+3%	+3%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	23 698	24 563	24 107
Состояние здания, в котором находится помещение	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		23 698	24 563	24 107
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее	удовлетворительное рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки помещения, %		+14%	+14%	+14%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		27 016	28 002	27 482
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	27 016	28 002	27 482
Ставка аренды для оцениваемого помещения, не включая эксплуатационные расходы, без НДС, руб./кв. м/год.	27 500			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок для определения арендной ставки

Корректировка на торг цены предложения к аренде

Для объектов, предложенных к аренде (а не реально сданных в аренду), оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Сборника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок по аренде офисной недвижимости в Москве на дату оценки находилась в диапазоне 7-9%. С учетом проведенного анализа рынка недвижимости и для ставок аренды всех аналогов использована корректировка на торг в минимальном размере «-8%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) заключения договора аренды

Предложения к аренде подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Запрашиваемые ставки аренды являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на передаваемые права на помещение

Согласно законодательству РФ передаваемые права при заключении договора аренды – право временного владения и пользования зданием. Состав передаваемых прав для подобранных аналогов и Объекта оценки идентичен, корректировка равна нулю.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Оцениваемое помещение предназначено для использования в качестве офисов. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым помещением по данному фактору. Все аналоги являются офисными помещениями, как и Объект оценки. Корректировка по данному показателю для ставок аренды всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип объекта недвижимости (тип площади)

Оцениваемый объект недвижимости – встроенное помещение. Все подобранные аналоги также являются встроенными помещениями. Для ставок аренды всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на местоположение и окружение (на расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка по данному фактору проводится исходя их расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в районе, который относится к административным районам города Москвы. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные

типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Расположением объекта недвижимости на «красной линии» считается расположение объекта в первой линии застройки на крупной магистрали города. Оцениваемый объект расположен на одной из крупных магистралей города Москвы, в первой линии застройки. Можно считать, что оцениваемый объект недвижимости располагается на «красной линии».

Подобранные аналоги №1 и №2, как и оцениваемый объект, граничат с «красной линией», для ставок аренды данных аналогов корректировка равна нулю.

Аналог №2 отделен от «красной линии», т.е. отличается от оцениваемого объекта по данному фактору. Корректировка для ставки аренды аналога №2 по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб. 82 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии» находится в интервале 0,73-0,87. С учетом расположения объектов в пределах населенного пункта в данном случае используется коэффициент 0,87. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,15 (расчет: $1/0,87=1,15$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+15%». Для цен всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+15%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на класс офисных помещений

В соответствии с приведенной в разделе 4.2.2 настоящего отчета классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, оцениваемое помещение по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В+».

Все подобранные аналоги, как и оцениваемое помещение, относятся к офисным помещениям класса «В+», для цен всех аналогов корректировка по данному показателю равна нулю.

Корректировка на тип входа в помещение

Объект оценки располагает отдельным входом. Все подобранные аналоги имеют лишь общий вход.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.213, таб.124 (расширенный интервал). В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом в среднем составляет 0,85. Необходимо в данном случае использовать обратное соотношение в размере 1,18 (расчет: $1/0,85=1,18$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+18%». Для цен всех аналогов использована корректировка по данному фактору в размере «+18%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на общую площадь помещения

Удельная ставка аренды для помещений с меньшей площадью, как правило, выше, чем цена 1 кв. м помещений с большей площадью при прочих равных условиях. Но в данном случае корректировка ставки аренды на площадь для подобранных аналогов принимается равной нулю, так как площадь оцениваемого помещения не превышает площадь

подобренных аналогов и при сдаче в аренду площадь оцениваемого помещения может быть поделена на несколько отдельных блоков.

Корректировка на долю помещения, расположенного в подвале здания

Часть площади оцениваемого помещения располагается в подвале здания. Общая площадь части помещения в подвале равна 140,3 кв. м, что составляет долю 10% в общей площади оцениваемого помещения. Подобренные аналоги расположены на этажах выше первого этаже, в отличие от оцениваемого помещения не располагаются частично в подвале.

Данная корректировка учитывает отличие оцениваемого объекта и подобранных аналогов в соотношении площади помещений, расположенных в подвале здания, к общей его площади, так как помещения, расположенные в подвале зданий, имеют цену ниже, чем помещения в наземной части здания при прочих равных условиях.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.217, таб. 127, коэффициент, отражающий соотношение удельной ставки аренды помещения в подвале к удельной арендной ставке помещения на 1-м этаже, составляет в среднем 0,73. Коэффициент отношения удельной ставки аренды офисного объекта на 2-м этаже здания к удельной ставке аренды такого же объекта, находящегося на 1-м этаже здания, составляет в среднем 0,86.

Исходя из справочной информации оценщиком рассчитан средний коэффициент отношения удельной ставки аренды офисного объекта на 2-ом этаже здания, к удельной ставки аренды такого же объекта, находящегося в подвале здания, который в среднем составляет 0,85 (расчет: $0,73/0,86=0,85$), то есть на рынке ставка аренды для подвальных помещений в среднем на 15% меньше, чем для помещений на этажах выше первого, при прочих равных показателях.

Расчет размера корректировки на наличие и площадь подвала осуществлен по формуле:

$$K = Kп*(По - Па), \text{ где:}$$

Кп – коэффициент, отражающий соотношение удельной цены подвального помещения и помещения на 2-ом этаже и выше, принимается равным 0,85, что в процентном выражении составляет «-15%».

По - доля площади подвала в общей площади объекта оценки,

Па - доля площади подвала в общей площади объекта-аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на долю помещения, расположенного на 1-ом этаже здания

Площадь части оцениваемого помещения, расположенной на 1-ом этаже здания, равна 282,7 кв. м, что составляет долю 20% от общей площади оцениваемого помещения. Все подобранные аналоги находятся на этажах выше первого. Необходимо проведение корректировки на долю площади на первом этаже здания, так как помещения, расположенные на первом этаже зданий, имеют цену выше, чем помещения на этажах выше первого при прочих равных условиях.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.217, таб. 127, коэффициент отношения удельной цены офисного объекта на 2-м этаже здания к удельной цене такого же объекта, находящегося на 1-м этаже, составляет в среднем 0,86. В данном случае необходимо использовать обратное отношение в размере 1,16 (расчет: $1/0,86=1,16$), т.е. на рынке помещения на первом этаже здания в среднем на 16% дороже, чем помещения на этажах выше первого при прочих равных показателях.

Расчет размера корректировки по данному фактору осуществлен по формуле:

$$K = K1эт*(До - Да), \text{ где:}$$

К1эт – коэффициент, отражающий соотношение удельной ставки аренды помещения на 1-ом этаже к удельной ставке аренды такого же помещения, расположенного на 2-ом этаже и выше, принимается равным 1,16, что в процентном выражении составляет «+16%».

До - доля площади помещения на 1-ом этаже в общей площади объекта оценки,
Да - доля площади помещения на 1-ом этаже в общей площади объекта-аналога.
Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на состояние здания, в котором находится помещение

Состояние административного здания, в котором находится оцениваемое помещение – хорошее. Состояние зданий, в которых находятся подобранные аналоги также - хорошее. Для ставок аренды всех аналогов корректировка принята равной нулю.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещения

На дату оценки состояние внутренней отделки оцениваемого помещения – без отделки. Для расчета рыночной стоимости помещения в данном отчете используется метод дисконтированных денежных потоков, и в процессе дисконтирования будут учтены затраты на проведение ремонта помещения по доведению его до хорошего состояния. Таким образом, в данном разделе необходимо определить ставку аренды для оцениваемого помещения в хорошем состоянии после проведения ремонта.

Состояние внутренней отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, «за выездом арендатора». Ставки аренды аналогов необходимо скорректировать по данному фактору.

Величина корректировки определена оценщиком согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.239, таб.146 (расширенный интервал).

В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта в среднем удовлетворительном состоянии, находится в интервале 1,14-1,31. В данном случае применяется минимальное значение поправочного коэффициента в размере 1,14; что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+14%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

По остальным показателям оцениваемый объект и подобранные аналоги совпадают, то есть являются идентичными, корректировки не проводятся.

После внесения соответствующих корректировок в ставки аренды аналогов величина рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения определяется исходя из расчета средней арифметической ставки аналогов.

Величина рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенного в подвале и на этажах с 1-го по 4-й этаж нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г.Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей по состоянию на дату оценки составила без учета НДС: **27 500 рублей за 1 кв. м в год.**

7.1. Определение прогнозного периода

В данной работе используется метод дисконтирования денежных потоков. За горизонт расчета принят 5-ти-летний период, как наиболее реальный период для прогноза в существующих экономических условиях с шагом расчета, равным одному году.

Дисконтирование денежных потоков проведено с учётом предположения, что в ближайшей перспективе цены на аренду коммерческой недвижимости будут расти незначительно, поскольку, по прогнозам специалистов предполагается, что в ближайшие годы на рынке недвижимости значительного роста цен аренды не будет, возможно будет наблюдаться незначительный рост. На практике, при заключении договора долгосрочной аренды собственники помещений предусматривают рост годовой арендной ставки ежегодно на инфляцию.

Базовым годом для определения дохода является 2018г. Прогноз валового дохода на 2019 – 2022гг. рассчитывался на основании прогнозных данных Минэкономразвития РФ. В 2019

году по уточненным оценкам Минэкономразвития инфляция составит 3,1%; в 2020 – 3,2%; в 2021г. – 3,0%; 2022г. – 2,9% (источник: "Прогноз долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года", "Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и плановый период 2019-2020гг.", источник: сайт Минэкономразвития РФ).

В постпрогнозный период темпы роста доходов от владения недвижимостью стабилизируются на определенном уровне. Денежный поток в постпрогнозный период рассчитывается на основе следующего допущения: долгосрочный темп прироста денежного потока в постпрогнозный период составляет 2,0% (долгосрочные темпы инфляции, источник "Прогноз долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года", Минэкономразвития РФ, <http://www.economy.gov.ru>).

Таким образом, расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков проводится с допущением, что предполагается рост ставок аренды в прогнозные периоды и стабилизация в постпрогнозный период.

7.2. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

В базовый период (2018г.) рассчитаны потери от недозагрузки в связи с проведением отделочных работ в оцениваемых помещениях. Предполагается, что ремонт будет начат с 2018г. Срок проведения ремонта определен согласно «Техническим указаниям на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий», утвержденным Приказом МКХ РСФСР 13 февраля 1969 г. N 53 (Согласованы с Госстроем СССР) (далее «Технические указания»). Согласно «Техническим указаниям» (табл.4 «Предельные нормативные сроки производства выборочного капитального ремонта жилых и общественных зданий») срок проведения отделочных работ составит для каждого из помещений 3 месяца. Предполагается также, что заключение договоров аренды помещений проводится в период ремонта. Недогрузка в первый год прогнозного периода составит 25%.

Потери от недозагрузки в последующие годы прогнозного периода учитывают потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов. Расчет поправки на недогрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды коммерческой недвижимости составляет от 1 до 5 лет. Учитывая местоположение и тип оцениваемого объекта, оценщиком был принят средний срок аренды в размере 3-х лет;
- учитывая особенности и тип рассматриваемого объекта инвестирования, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), в данном случае принимается равным 1 месяцу; поскольку типовые условия договоров аренды предусматривают, что расторжение договора аренды по инициативе одной из сторон осуществляется при обязательном предварительном уведомлении за 1 месяц до окончания срока договора. Соответственно, общее время на смену арендатора всегда превышает время простоя площадей.
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{дог.} + n_{см.ар.}} \times 100\% :$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки в %;

$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 7.2-1. Расчет величины возможных ежегодных потерь от недозагрузки

Наименование показателя	Значение
Типичный срок договора аренды, мес.	36
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	1
Коэффициент потерь от недозагрузки, округленно, %	3

Источник: выводы и расчеты оценщика

Предполагаемые потери от недоиспользования помещений в последующие после ремонта годы прогнозного периода составят порядка 3%.

Потери при сборе платежей равны нулю, так как в данном случае в соответствии с договорами аренды арендаторами вносится страховой депозит, величина которого не превышает трехмесячный размер арендной платы. Страховой депозит возвращается арендатору по истечении срока аренды без начисления процентов. Подобная ситуация типична для рынка аренды недвижимости рассматриваемого региона.

7.3. Определение операционных расходов и расходов на замещение

- *Затраты на ремонт*

В оцениваемых помещениях необходимо проведение ремонта по доведению состояния помещений «без отделки» до хорошего состояния.

Для расчета стоимости ремонта использована информация «Сборника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 116, таб. 72, согласно которому стоимость стандартного ремонта офисных помещений в Москве с НДС и без стоимости материалов находится в диапазоне 4 530 – 19 800 руб./кв. м, в среднем составляет 12 165 руб./кв. м. Согласно рыночным данным стоимость материалов составляет около 50% от стоимости отделочных работ.

Стоимость ремонта оцениваемых помещений рассчитана в таблице ниже (**Таблица 7.3-1**).

Таблица 7.3-1. Стоимость ремонта помещений

Показатели	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2952	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2960
Общая площадь помещения, кв. м	1 377,6	1 287,0
Среднее значение стоимости работ по проведению стандартного ремонта офисного помещения в Москве, с НДС, без стоимости материалов, руб./кв. м	12 165	12 165
Среднее значение стоимости материалов для стандартного ремонта офисного помещения в Москве, с НДС, руб./кв. м	6 083	6 083
Затраты на стандартный ремонт офисного помещения в Москве, с учетом стоимости материалов и ремонтных работ, с НДС, руб./кв. м	18 248	18 248
Затраты на стандартный ремонт офисного помещения в Москве, с учетом стоимости материалов и ремонтных работ, без НДС, руб./кв. м	15 464	15 464
Стоимость затрат на стандартный ремонт помещения, руб.	21 303 206	19 902 168

Источник данных: расчеты оценщика

- *Условно-переменные расходы*

Рассчитанная ставка аренды не включает эксплуатационные расходы и плату за коммунальные услуги. Эти расходы несет арендатор, поэтому из годового валового дохода эксплуатационные расходы и коммунальные платежи в данном случае не вычитаются.

- *Условно-постоянные расходы*

а) *Налог на имущество организации*

Налог на имущество рассчитывается исходя из кадастровой стоимости оцениваемых помещений согласно ст.378.2 НК РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действующей редакции).

Согласно п.2 ст.2 Закона города Москвы от 05.11.2003 №64 "О налоге на имущество организаций" (в действующей редакции) ставка налога на оцениваемое помещение на 2018г. составляет 1,5% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Таблица 7.3-2. Расчет налога на имущество

Показатели	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2952	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2960
Кадастровая стоимость помещения, руб.	265 261 164,34	266 977 665,90
Ставка налога на имущество, %	1,5%	1,5%
Налог на имущество, руб.	3 978 917	4 004 665

Источник данных: расчеты оценщика

б) Арендная плата за землю.

Арендная плата за землю согласно постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. N 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок аренды за землю в городе Москве» рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка. Ставка налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка согласно Постановлению Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.».

Таблица 7.3-3. Расчет величины арендной платы за землю

Показатели	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2952	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2960
Площадь земельного участка, приходящегося на помещение, кв. м	399	403
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на помещение, руб.	59 024 569,38	59 653 040,76
Ставка налога, %	1,5%	1,5%
Налог за землю	885 369	894 796

Источник данных: расчеты оценщика

в) Страховые платежи приняты на основании анализа рынка страховых услуг (www.itbroker.ru) на уровне 0,5% в год от рыночной стоимости производственного объекта, рассчитанной сравнительным подходом.

Таблица 7.3-4. Расчет расходов на страхование объекта недвижимости

Показатели	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2952	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2960
Рыночная стоимость помещения по расчету оценщика, без НДС, руб.	375 180 000	380 082 000
Ставка, %	0,20%	0,20%
Затраты на страхование, без НДС, руб.	750 360	760 164

Источник данных: расчеты оценщика

- *Затраты на замещение*

Для расчета чистого операционного дохода из ДВД необходимо вычесть резервы, к которым относятся расходы на замещение, т.е. расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.

«В валовой операционный доход должны быть внесены поправки на замещение предметов с коротким сроком жизни. Причина создания подобного счета состоит в том, что износом предметов собственник несёт скрытые потери в доходе».

При эксплуатации недвижимости возникают такие расходы, которые производятся достаточно редко. Для их учета в оценке недвижимости введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

К долгоживущим компонентам зданий относятся: фундамент, наружные стены, перекрытия, покрытия, внутренние перегородки. Все остальные конструктивные элементы здания относятся к быстроизнашивающимся (короткоживущим) компонентам:

- 1) кровля, напольные покрытия, проемы, отделка фасадов, внутренняя отделка потоков и стен, прочие элементы с коротким сроком эксплуатации;
- 2) санитарно-техническое оборудование, электроарматура;
- 3) лифты и другое механическое оборудование;
- 4) подъездные дороги, пешеходные дорожки, газоны и т.п.

В данном отчете расходы на замещение (резерв) для оцениваемого здания определяется как ежегодные отчисления на восстановление (капитальный ремонт) всех короткоживущих конструктивных компонентов здания. Ежегодный взнос в фонд замещения определяется исходя из данных «Сборника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 116, таб. 72, согласно которому стоимость капитального ремонта офисных зданий в Москве без стоимости материалов на дату оценки составляет 16 200 руб. с НДС. Стоимость материалов составляет 50% от стоимости работ. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Таблица 7.3-5. Расчет расходов на отчисление в фонд замещения

Показатели	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2952	Значение для помещения с кадастровым номером: 77:01:0004003:2960
Общая площадь помещения, кв. м	1 377,6	1 387,0
Среднее значение стоимости работ по проведению капремонта офисного помещения в Москве, с НДС, без стоимости материалов, руб./кв. м	16 000	16 000
Среднее значение стоимости материалов для капремонта офисного объекта в Москве, с НДС, руб./кв. м	8 000	8 000
Затраты на ремонт офисного объекта, с учетом стоимости материалов и ремонтных работ, с НДС, руб./кв. м	24 000	24 000
Среднее значение стоимости работ по проведению капремонта офисного объекта в Москве, без НДС, руб./кв. м	20 339	20 339
Стоимость затрат на капитальный ремонт здания, руб.	28 019 006	28 210 193
Срок до капитального ремонта, лет	25	25
Расходы на замещение зданий (ежегодный взнос), без НДС, руб.	1 120 760	1 128 408

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Периодичность проведения капитального ремонта для оцениваемого здания определена в соответствии с Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», Госкомархитектуры,

Москва, 1990 год (Приложение №3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов»).

7.4. Определение ставки капитализации и ставки дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости. Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости.

Под ставкой дисконта понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени. Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Оцениваемые объекты по функциональному назначению относятся к офисной недвижимости. Учитывая конструктивные особенности, объемно-планировочные решения помещений и здания, в котором они находятся, ставка капитализации для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, должна соответствовать ставке капитализации для офисных объектов.

В данном отчете ставка капитализации определена согласно данным проведенного анализа рынка инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы по итогам III квартала 2018г. (см. раздел 4.2.1. отчета). Ставка капитализации для объектов офисной недвижимости составляла на дату оценки в среднем 9,5%.

Для расчета рыночной стоимости помещений доходным подходом ставка капитализации принимается равной 9,5%. Ставка дисконтирования меньше ставки капитализации на норму возврата капитала.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.
2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.
3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R_0}{(1 + R_0)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R_0 – безрисковая ставка;

k – срок до проведения капитального ремонта.

В данном случае период до капитального ремонта принимается в размере 25 лет¹⁰.

Безрисковая ставка на дату оценки – 8,87% годовых определена по средней долгосрочной ставке доходности рынка ГКО-ОФЗ в рублях на дату оценки.

Рисунок 8. Безрисковая ставка



Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

При безрисковой ставке 8,87% норма возврата капитала $R_{\text{возвр}}$ составит 1,20%.

Ставка дисконтирования скорректирована на учет долгосрочного темпа прироста денежного потока, который принят на уровне 2% согласно долгосрочным темпам инфляции (источник «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2030 года», Минэкономразвития РФ, <http://www.economy.gov.ru>).

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже (**Таблица 7.4-1**).

Таблица 7.4-1. Расчет ставки дисконтирования

Показатели	Значение
Ставка капитализации в постпрогнозный период согласно анализу рынка	9,50%
Норма возврата капитала методом Хосхольда	1,20%
Долгосрочный темп прироста денежного потока («Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2030 года», Минэкономразвития РФ)	2,00%
Ставка дисконтирования округленно	8,70%

Источник данных: расчеты оценщика

7.5. Расчет рыночной стоимости помещений методом ДДП доходного подхода

Базовая формула для расчета стоимости объектов недвижимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{SP}{(1+i)^n}$$

где: PV - текущая стоимость; C_t - денежный поток периода t;

SP - цена продажи в конце периода; i - норма дисконта; n - период владения.

В данном случае дисконтирование дохода в прогнозные периоды осуществляется на середину года, поскольку арендная плата вносится арендаторами ежемесячно.

Формула для определения текущей стоимости объекта недвижимости - приведения будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей

¹⁰ Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», Госкомархитектуры, Москва, 1990 год (Приложение №3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов»).

стоимости, примет следующий вид:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^{t-0,5}} + \frac{SP}{(1+i)^{n+0,5}}$$

Терминальная стоимость дисконтируется на конец последнего прогнозного года, поскольку реверсия определена методом капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, в котором коэффициент капитализации определен по рыночным данным.

Существуют понятия - номинальный и реальный доход. Номинальный доход (NT) – количество денег, полученное в течение определенного периода. Реальный доход (RI) представляет собой количество товаров и услуг, которое можно купить на располагаемый доход в течение определенного периода, т. е. с поправкой на изменение уровня цен.

Прогнозируемый валовой доход рассчитан с учетом инфляции, ставка капитализации принятая по анализу рынка, соответствует номинальному доходу. Таким образом, ставка капитализации и валовой доход определены при одинаковых условиях.

Расчет рыночной стоимости помещений методом дисконтированных денежных потоков представлен в таблицах ниже (*Таблица 7.5-1, Таблица 7.5-2*).

Вывод о рыночной стоимости помещений, рассчитанной доходным подходом

Рыночная стоимость оцениваемого помещения общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенного на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет: **357 058 000 руб.**

Рыночная стоимость оцениваемого помещения общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенного в подвале и на этажах с 1-го по 4-й этаж нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет: **360 958 000 руб.**

Таблица 7.5-1. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчетные периоды					Постпрогнозный период
		I	II	III	IV	V	
Площадь помещения	кв. м.	1 377,6	1 377,6	1 377,6	1 377,6	1 377,6	1 377,6
Ставка арендной платы для помещения	руб./кв. м./год	27 245	28 090	28 989	29 859	30 725	31 340
Потенциальный валовой доход	рубли	37 532 712	38 696 784	39 935 246	41 133 758	42 326 760	43 173 984
Потери от недозагрузки	%	-25%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	0%
Потери от недосбора платежей.	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Эффективный валовой доход	рубли	28 149 534	37 535 880	38 737 189	39 899 745	41 056 957	43 173 984
Затраты на ремонт	рубли	21 303 206	0	0	0	0	0
Условно-переменные расходы	рубли	0	0	0	0	0	0
Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	рубли	5 239 466	5 239 466	5 239 466	5 239 466	5 239 466	5 239 466
- Налог на имущество	рубли	3 978 917	3 978 917	3 978 917	3 978 917	3 978 917	3 978 917
-Арендная плата за землю	рубли	885 369	885 369	885 369	885 369	885 369	885 369
-Затраты на страхование	рубли	375 180	375 180	375 180	375 180	375 180	375 180
Затраты на замещение	рубли	1 120 760	1 155 504	1 192 480	1 228 254	1 263 873	1 289 150
Чистый операционный доход	рубли	486 102	31 140 910	32 305 243	33 432 025	34 553 618	36 645 368
Ставка капитализации	%						9,5
Стоимость реверсии	рубли						385 740 716
Ставка дисконта	%	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70
Дисконтный множитель		0,95915	0,88238	0,81176	0,74679	0,68702	0,65895
Текущая стоимость периодического потока доходов* $C_t/(1+i)^t$	рубли	466 245	27 478 116	26 224 104	24 966 702	23 739 027	
Сумма дисконтированных денежных потоков	рубли	102 874 194					
Текущая стоимость реверсии	рубли	254 183 845					
Рыночная стоимость помещения, рассчитанная доходным подходом, без НДС	рубли	357 058 039					
Рыночная стоимость помещения, рассчитанная доходным подходом, без НДС округленно	рубли	357 058 000					

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.5-2. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчетные периоды					Постпрогнозный период
		I	II	III	IV	V	
Площадь помещений	кв. м.	1 387,0	1 387,0	1 387,0	1 387,0	1 387,0	1 387,0
Ставка арендной платы для помещения	руб./кв. м./год	27 500	28 353	29 260	30 138	31 012	31 632
Потенциальный валовой доход	рубли	38 142 500	39 325 611	40 583 620	41 801 406	43 013 644	43 873 584
Потери от недозагрузки	%	-25%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	0%
Потери от недосбора платежей.	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Эффективный валовой доход	рубли	28 606 875	38 145 843	39 366 111	40 547 364	41 723 235	43 873 584
Затраты на ремонт	рубли	19 902 168	0	0	0	0	0
Условно-переменные расходы	рубли	0	0	0	0	0	0
Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	рубли	5 659 625	5 659 625	5 659 625	5 659 625	5 659 625	5 659 625
- Налог на имущество	рубли	4 004 665	4 004 665	4 004 665	4 004 665	4 004 665	4 004 665
-Арендная плата за землю	рубли	894 796	894 796	894 796	894 796	894 796	894 796
-Затраты на страхование	рубли	760 164	760 164	760 164	760 164	760 164	760 164
Затраты на замещение	рубли	1 128 408	1 163 389	1 200 617	1 236 636	1 272 498	1 297 948
Чистый операционный доход	рубли	1 916 674	31 322 829	32 505 869	33 651 103	34 791 112	36 916 011
Ставка капитализации	%						9,5
Стоимость реверсии	рубли						388 589 589
Ставка дисконта	%	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70	8,70
Дисконтный множитель		0,95915	0,88238	0,81176	0,74679	0,68702	0,65895
Текущая стоимость периодического потока доходов* $C_t/(1+i)^t$	рубли	1 838 378	27 638 638	26 386 964	25 130 307	23 902 190	
Сумма дисконтированных денежных потоков	рубли	104 896 477					
Текущая стоимость реверсии	рубли	256 061 110					
Рыночная стоимость помещения, рассчитанная доходным подходом, без НДС	рубли	360 957 587					
Рыночная стоимость помещения, рассчитанная доходным подходом, без НДС округленно	рубли	360 958 000					

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Согласование заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость Объекта оценки.

Оценка рыночной оцениваемого недвижимого имущества проведена с использованием всех существующих подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Поскольку в рамках использованных подходов применялось только по одному методу, согласование стоимости в рамках каждого из подходов не требуется.

Для определения итогового значения рыночной стоимости оценщиком были проанализированы преимущества и недостатки использованных подходов к оценке.

8.1. Анализ преимуществ и недостатков использованных подходов к оценке

Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке

В части применения сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов недвижимости (принцип замещения).

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток сравнительного подхода заключается в необходимости наличия достоверной рыночной информации для проведения оценки, что предполагает наличие развитого и прозрачного рынка сопоставимых объектов.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий;

- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Использование метода сравнения продаж наиболее целесообразно, когда имеется достаточная и надёжная рыночная информация о сопоставимых сделках. Рынок недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, является достаточно развитым на дату оценки. Оценщик располагал информацией о предложениях к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Информация, которой располагал оценщик, по его мнению, является достаточной по объёму, достоверной и объективной. Оценщик провел анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным характеристикам, скорректировал цену продажи по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями с оцениваемым объектом. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов отличаются между собой не значительно.

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости, полученный с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является обоснованным и достаточно точным.

Преимущества и недостатки доходного подхода к оценке.

Доходный подход с точки зрения доходности базируется на предположении о сдаче объекта оценки в аренду. В основе расчета рыночной стоимости этим подходом лежит анализ гипотетических денежных потоков.

Доходный подход к оценке недвижимости основан на информации с рынка (при определении арендных ставок и нормы загрузки). Однако, необходимо учитывать создавшуюся ситуацию на рынке недвижимости на момент оценки. Согласно проведенному оценщиком анализу рынка складской недвижимости на открытом рынке наблюдалась переменчивая динамика ставок аренды.

К преимуществам доходного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Результат стоимости по доходному подходу отражает в первую очередь интересы покупателя (инвестора). Получаемая при такой оценке стоимость соответствует цене спроса (покупателя), в то время как методы других подходов сориентированы на получение стоимости, аналогом которой чаще всего служит цена предложения (продавца).
- Возможность выполнять оценку с учетом специфики и назначения объекта недвижимости.

К недостаткам доходного подхода относятся:

- Доходный подход применим для оценки стоимости только такого объекта недвижимости, который приносит экономический результат (экономическую выгоду) и расчет которого реально возможен.
- Для оценки текущей стоимости требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации.
- Надежность результата зависит от надежности исходных данных, от правильности примененных методик учета и калькулирования затрат, методов определения ставки дисконта и капитализации.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом проведен методом дисконтированных денежных потоков. Преимущество доходного подхода заключается в том, что он позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход от объекта. Этот подход важен для инвесторов и прочих участников рынка недвижимости.

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости, полученный с использованием метода ДДП в рамках доходного подхода, является обоснованным и достаточно точным.

8.2. Согласование результатов оценки

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости оцениваемых помещений, полученный с применением сравнительного и доходного подходов к оценке, является в равной степени обоснованным. Отклонение результата оценки по подходам от среднего значения рыночной стоимости Объекта оценки составляет не более 2,5%.

Таблица 8.2-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости помещений

Подходы	Рыночная стоимость помещения площадью 1 377,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2952, без НДС, руб.	Рыночная стоимость помещения площадью 1 387,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0004003:2960, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	не применялся	0
Сравнительный подход	375 180 000	380 082 000	½
Доходный подход	357 058 000	360 958 000	½
Согласованная рыночная стоимость округленно	366 119 000	370 520 000	1,0

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Согласованная рыночная стоимость оцениваемого помещения общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенного на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

366 119 000 (Триста шестьдесят шесть миллионов сто девятнадцать тысяч) рублей.

Согласованная рыночная стоимость оцениваемого помещения общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенного в подвале и на этажах с 1-го по 4-й этаж нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

370 520 000 (Триста семьдесят миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей.

8.3. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

В настоящей работе определяется рыночная стоимость Объекта оценки - Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж

2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки представлена в таблице ниже (**Таблица 8.3-1**).

Таблица 8.3-1. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, этажи, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.	366 119 000
Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.	370 520 000
Итого	736 639 000

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Итоговая (суммарная) рыночная стоимость Объекта оценки – встроенных нежилых помещений общей площадью 2 764,6 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1, принадлежащих ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), по состоянию на дату оценки округленно составляет без учета НДС:

736 639 000 (Семьсот тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.

Состав объекта оценки: Объекты недвижимости - встроенные нежилые помещения, принадлежащие ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936), в том числе:

- Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.
- Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.

Местонахождение имущества: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности на объект капитального строительства и право аренды на земельный участок.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека.

Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке: Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36).

Заказчик: Конкурсный управляющий ЗАО "СУ по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков" (ИНН 7707086936, КПП 770701001, ОГРН 1027739206406, дата присвоения 17.09.2002, юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36) Клочков Антон Леонидович (ИНН: 772776038631, СНИЛС 138-741-70984, почтовый адрес: 115230, г. Москва, а/я 336), член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН: 1037710023108; ИНН:

7710458616, юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2, почтовый адрес: 127018, Москва, 2-я Ямская 2, офис 201).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0219-ОЦ/2018 от 19.11.2018, Задание на оценку от 19.11.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость¹¹.

Дата оценки: 19.11.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 19.11.2018.

Период проведения оценки: 19.11.2018 – 28.11.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на 01.11.2018: 138 720 928,65 руб.

Материалы, представленные Исполнителю: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных сведениях и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), договор аренды земельного участка с дополнительным соглашением, документы БТИ – Выписка их технического паспорта, экспликация, поэтажный план, прочие документы и сведения.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:

736 639 000 (Семьсот тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 1 377,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2952, офисного назначения, этажи, расположенное на этажах с первого по шестой и в мансарде нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – подвал: пом. II ком. 1-11; этаж 1: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-11, пом. II ком. 1-16.	366 119 000
Помещение общей площадью 1 387,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004003:2960, офисного назначения, расположенное в подвале и на этажах с первого по четвертый нежилого 7-ти этажного здания административного назначения по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 36, стр. 1. Помещение на поэтажном плане БТИ – этаж 1: ком. А; этаж 2: ком. А; этаж 3: ком. А; этаж 4: ком. А; этаж 5: пом. I ком. 1-3; этаж 6: пом. I ком. 1-3; этаж мансарда: пом. I ком.1-3.	370 520 000
Итого	736 639 000

¹¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
4. Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).
5. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методическая информация

1. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
2. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, , 2005г.
3. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
4. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
5. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
6. Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004.
7. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
8. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: Учеб. пособие. – М.: Москва, 2002. – 68 с.
9. В.И. Петров, «Оценка стоимости земельных участков», 2012 год, М., Финансовый университет, учебное пособие.
10. Сборник рыночных корректировок СРК-2018, под ред. Е.Е. Яскевича.
11. Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №21, под ред. Е.Е. Яскевича.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис Траст"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Мегаполис Траст"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 14 » « сентября » « 2000 » № 001.167.704
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	6	7	1	7	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 02 » « декабря » « 2002 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России
№ 39 по г. Москве



С.В. Тарубарова
(подпись, ФИО)

серия **77** № **007114012**



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, стр. 4 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002873/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002873/18 от 07.11.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис Траст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» ноября 2018 г. по «06» ноября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Мегаполис Траст»
Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«07» ноября 2018г.

(Назаров М.Ю.)





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «17» апреля 2008 г. за регистрационным номером 004300

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 31 лет

Квалификационный аттестат:

- №010581-1 от 17.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 17.04.2021;
- №011884-2 от 10.05.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 02.07.2018 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

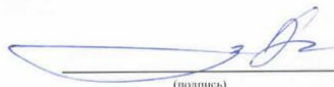
Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 июля 2018 г.

Дата составления выписки 02 июля 2018 г.

Исполнительный директор

М.П.




(подпись)

С.Д. Заякин



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Колодяжная Наталья Анатольевна
 Паспортные данные: Сер. 4509 №973185 выдан Отделением по району Чертаново Северное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО (код подразделения - 770-043) 03.12.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Наталья Анатольевна
 Колодяжная Наталья Анатольевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
 (Начальник отдела страхования, Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5751412-3/17 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ

Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией

Справочная информация для корректировки на торг

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
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)

«Сборник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63.

Справочная информация для расчета корректировки на местоположение цен и ставок аренды для помещений (расположение в пределах населенного пункта)

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67

Справочная информация для расчета корректировки на расположение относительно «красной линии» цен и ставок аренды для помещений

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., стр. 158, таб. 82

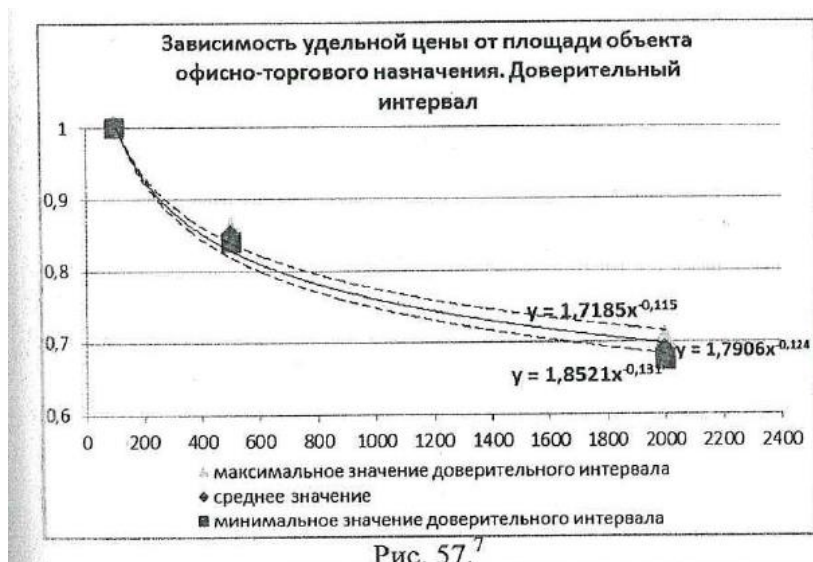
Справочная информация для расчета корректировки на тип входа в помещение

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

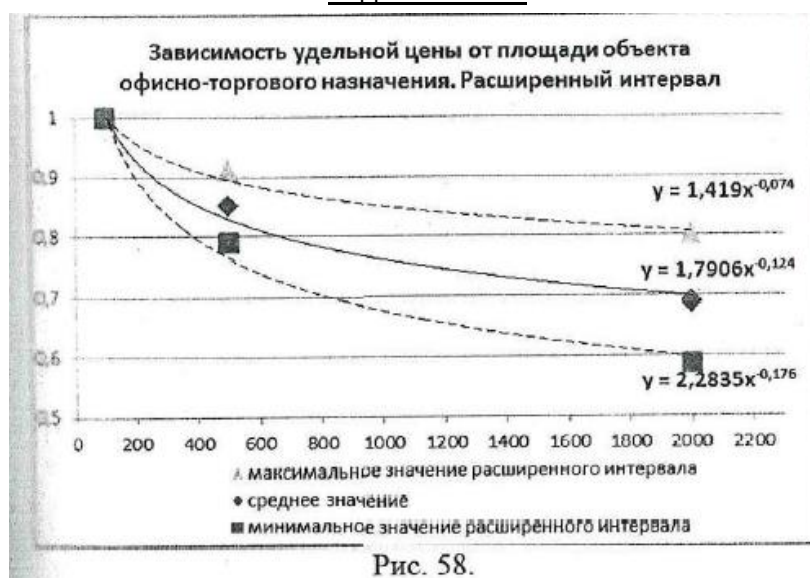
«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., стр.213, таб.124

Справочная информация для корректировки цены на площадь объекта недвижимости



«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 185, рис. 57

**Справочная информация для корректировки ставки аренды на площадь объекта
НЕДВИЖИМОСТИ**



«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 185, рис. 58

Справочная информация для корректировки на состояние отделки объекта недвижимости

Таблица 146.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13	1,31

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 239, таб. 146

Справочная информация для расчета корректировки на этаж расположения помещения в здании

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр.217, таб.127.

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3. «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости»

Информация об объекте №1

Свободное назначение, 635,9 м²
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 11АС2 [На карте](#)
 Новослободская - 3 мин. пешком Менделеевская - 4 мин. пешком
 Достоевская - 10 мин. пешком

175 000 000 Р
 275 201 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Ипотека от 1 829 948 Р/мес
 Оставить заявку

PRO
 ID 10138360
 +7 495 740-06-26
 +7 903 738-06-94
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-4 линия Сушевского Вала. 200 м от метро
 Тел.: (495) 818-78-40
 Проектная декларация на сайте offices.jazzkvaral.ru/docs. Застройщик Smindex.

16 фото

https://www.cian.ru/sale/commercial/196571632/

Информация об объекте №2

Офис (В+), 517,1 м²
 в бизнес-центре «Baker Plaza (Бейкер Плаза)»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1 [На карте](#)
 Савеловская Менделеевская - 8 мин. на транспорте
 Новослободская - 7 мин. на транспорте

180 985 000 Р
 350 000 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Ипотека от 1 892 532 Р/мес
 Оставить заявку

PRO
 ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость
 Агентство недвижимости
 3577 объявлений
 +7 499 495-48-73
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Сушевского Вала. 200 м от метро
 Тел.: (495) 818-78-40
 Проектная декларация на сайте offices.jazzkvaral.ru/docs. Застройщик Smindex.

19 фото

https://www.cian.ru/sale/commercial/187692272/


Информация об объекте №3

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/177265633/> 🔍 Поиск


Офис (В+), 2 483 м²

в бизнес-центре «Baker Plaza (Бейкер Плаза)»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1 [На карте](#)
 🚶 Савеловская - 8 мин. пешком 🚗 Менделеевская - 8 мин. на транспорте
 🚇 Новослободская - 7 мин. на транспорте

📌 В избранное 🔄 📄 📧 📧 ⚠️ Пожаловаться



4 фото



Ипотека от
от 8 308 590 Р/мес
*Показательный расчет

[Оставить заявку](#)

794 560 000 Р ⬆️ ⬆️

320 000 Р за м²
 📧 [Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС


✅ PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел © PENNY LANE REALTY
 Агентство недвижимости
 1964 объявления

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Сушевского Вала. 200 м от метро
 Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvar탈.ru/docs. Застройщик Sminex.

EN 🌐 📶 🔊 11:58 24.11.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177265633/>

Информация об объекте №4

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/> 🔍 Поиск


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Тверской > метро Новослободская > Долгоруковская улица


14 ноя, 09:30 👁 433 просмотра, 0 за сегодня 📌 Платное

Здание (В+), 1 984 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1 [На карте](#)
 🚶 Новослободская - 7 мин. пешком

📌 В избранное 🔄 📄 📧 📧 ⚠️ Пожаловаться





Ипотека от
от 5 066 266 Р/мес
*Показательный расчет

[Оставить заявку](#)

484 492 800 Р ⬆️ ⬆️

244 200 Р за м²
 📧 [Следить за изменением цены](#)
 УСН


✅ PRO

ID 755395

+7 915 346-46-93

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Сушевского Вала. 200 м от метро
 Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvar탈.ru/docs. Застройщик Sminex.

EN 🌐 📶 🔊 11:54 24.11.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/>


Информация об объекте №5

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/177033464/> 77:01:0004003:2952

Офис (В), 2 046 м²

в бизнес-центре «Тишинский»
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2 [На карте](#)
 📍 Маяковская · 7 мин. пешком 📍 Баррикадная · 2 мин. на транспорте
 📍 Белорусская · 15 мин. пешком

📌 В избранное 🗑️ 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



15 фото

БАНК ЗЕНИТ
КАРГОВСКАЯ ТРУДОВАЯ КОМПАНИЯ

Ипотека
от 4 552 651 Р/мес
*После утверждения заявки

[Оставить заявку](#)

480 000 000 Р ↓

234 605 Р за м²

✓ PRO
СЕЛЕНА
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 305 объектов

+7 915 235-58-44
+7 495 997-89-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Особняк на Волконке!
Продажа особняка от собственника. 100 м от Кремля. 5 этажей, 3 подземных уровня, 40 м/м.
Тел.: (495) 126-03-86

RU 🌐 📶 🔊 22:07 04.12.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177033464/>


Информация об объекте №6

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/177267077/> Поиск

Офис (А), 1 439 м²

в бизнес-центре «Панорама»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 8 [На карте](#)
 📍 Маяковская · 2 мин. пешком 📍 Белорусская · 10 мин. пешком

📌 В избранное 🗑️ 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



8 фото

БАНК ЗЕНИТ
КАРГОВСКАЯ ТРУДОВАЯ КОМПАНИЯ

Ипотека
от 4 496 443 Р/мес
*После утверждения заявки

[Оставить заявку](#)

430 000 000 Р ↑

298 819 Р за м²

✉️ [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

✓ PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
1964 объявления

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕSERVA ПРОДАЖА от 78 000 руб/м²

Технопарк Reserva
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м²! Рядом м.Марино
Тел.: (495) 104-78-65

ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

EN 🌐 📶 🔊 12:00 24.11.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177267077/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.4.

Информация об аналоге №1

Офис (В+), 2 483 м²
 в бизнес-центре «Baker Plaza (Бейкер Плаза)»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1 [На карте](#)
 ▲ Савеловская - 8 мин. пешком ▲ Менделеевская - 8 мин. на транспорте
 ▲ Новослободская - 7 мин. на транспорте

794 560 000 Р ↓
 320 000 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ПЕННИ ЛЕЙН РЕАЛТИ Коммерческий отдел
 Агентство недвижимости
 1964 объявления
+7 926 917-76-27
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м2. 1-я линия Суховского Вала. 200 м от метро
 Тел.: (495) 818-78-40
 Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик Sminex.
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м2. 1-я линия Суховского Вала. 200 м от метро
 Тел.: (495) 818-78-40
 Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик Sminex.

Площадь: 2 483 м² | Этаж: 2 из 6 | Помещение: Свободно | Класс: В+

ID 11698. Готово к показу! Офисный центр "В+" класса "Baker Plaza" расположен в исторической части города в Тверском районе Москвы, на улице Бутырский Вал. Выезд на Суховский вал (Третьего Транспортного Кольца) расположен в 100 м от здания. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 17540 кв. м. Офисный центр "В+" класса "Baker Plaza" расположен в исторической части города в Тверском районе Москвы, на улице Бутырский Вал. Объект отличается хорошей транспортной доступностью удобные подъездные пути со стороны Третьего транспортного кольца, Тверской улицы и Ленинградского проспекта, через Белорусскую площадь. 2-й этаж - 2483 кв. м. весь этаж, состоящий из 8 блоков. Все помещения сданы в аренду.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177265633/>

Информация об аналоге №2

Офис (А), 2 700 м²
 в бизнес-центре «Резиденция Тверская»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 6 [На карте](#)
 ▲ Белорусская ▲ Маяковская - 6 мин. на транспорте
 ▲ Новослободская - 7 мин. на транспорте

1 146 192 200 Р ↓
 424 516 Р за м²

SAVILLS
 Агентство недвижимости
 Еще 921 объект
+7 495 132-38-09
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Готовый арендный бизнес — «Парк Мира»
 Арендный бизнес с окупаемостью от 8 лет в европейском бизнес-квартале. Высокая доходность, долгосрочные договоры аренды, свой паркинг.
 Тел.: (495) 182-85-96

Площадь: 2 700 м² | Этаж: 6 | Помещение: Свободно | Класс: А

Площадь **2 700 м²** Этаж **4 из 12** Помещение **Свободно** Класс **A**

ID 499. ID: 37876. Кирилл Фёдоров. Прямое предложение от собственника без комиссии для покупателя, никаких посреднических наценок. Feel free to inquire in English.

Предлагаются на продажу офисные блоки площадью от 1000 кв.м. до 2700 кв.м. - Элитный ЖК "Резиденция Тверская" - Расположен в 500 метрах от станции метро "Маяковская" (5 минут пешком) - Здание оснащено современными системами центрального кондиционирования и вентиляции воздуха, системой пожаротушения, пожарной сигнализацией, видеонаблюдением, контролем доступа в здание - Офисы расположены на 5-ом этаже здания - Помещения продаются в состоянии - shell and core - Планировка блоков - открытая - В цену включен НДС - Доступ в помещение круглосуточный - Есть места в подземном паркинге - На территории имеется гостевой паркинг.

+7 495 132-38-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Готовый арендный бизнес – «Парк Мира»
Арендный бизнес с окупаемостью от 8 лет в европейском бизнес-квартале. Высокая доходность, долгосрочные договоры аренды, свой паркинг.
Тел.: (495) 182-85-96

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196836250/>

Информация об аналоге №3

Офис (В+), 689,3 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2 [На карте](#)
▲ Маяковская - 5 мин. пешком ▲ Пушкинская - 5 мин. пешком

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

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 3 268 898 ₽/мес
*Положительный расчет
[Оставить заявку](#)

344 650 000 ₽
500 000 ₽ за м²

Технопарк Pererva
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м2. Рядом с метро.
Тел.: (495) 104-78-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м2. 1-я линия Суэцкого Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик Sminex.

5 фото

Площадь **689,3 м²** Этаж **3 из 3** Помещение **Свободно** Класс **В+**

Предлагаем на продажу офисное помещение с отделкой в БЦ класса В+ площадью 689.3 кв.м (Здание целиком). Краткосрочные договора. До здания 5 минут пешком от ст.м Пушкинская. К услугам арендаторов - охрана, интернет, телефония. Провайдер: коммерческий.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 287-67-46

складских помещений от 78 000 руб/м2. Рядом с метро.
Тел.: (495) 104-78-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м2. 1-я линия Суэцкого Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик Sminex.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196209540/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.

Информация об аналоге №1

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/196569258/> 🔍 Поиск 🖨️ 📄 ☰

Офис (А), 691 м²


в бизнес-центре «Чайка Плаза 7»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41 [На карте](#)

🚶 Новослободская · 5 мин. пешком 🚶 Белорусская · 11 мин. пешком

🚶 Менделеевская · 3 мин. пешком

❤️ В избранное ⏪ ⏩ 📄 📧 📧 ⚠️ Пожаловаться



9 фото


1 698 709 ₪/мес. ▾

29 500 ₪ за м² в год

✉️ Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

✔️ PRO

Knight Frank - Offices 

Агентство недвижимости
468 объявлений

+7 495 104-52-75


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Суховского Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvtal.ru/docs. Застройщик Sminex.

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId10=no_agent&puId8=20384500&puId7=2323&puId6=0_990000&puId19=not_video...fhhr&rq=V6VKEwMAAAD6BfBGCY5018dJeCJIWNU&hash=006bd0627ac1f8ec&puId1=deal_type_rent&puId2=offer_commercial



Площадь Этаж Помещение Класс
691 м² 5 из 7 Свободно А

Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в 5 минутах ходьбы от ст.м. Новослободская и Менделеевская. Быстрый доступ для всех видов транспорта, близость Третьего Транспортного кольца. Мраморная отделка фасада здания, обширное витражное остекление, классические колонны и эlegantная входная группа. Помещения смешанной планировки сдаются в аренду в состоянии с отделкой.

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Суховского Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvtal.ru/docs. Застройщик Sminex.

EN 🖨️ 🔍 📄 📧 📧 ⚠️ 12:04 24.11.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196569258/>

Информация об аналоге №2

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/194911207/> 🔍 Поиск 🖨️ 📄 ☰

Офис (В), 592 м²


в бизнес-центре «Новослободский (16)»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16 [На карте](#)

🚶 Новослободская · 5 мин. пешком 🚶 Менделеевская · 6 мин. пешком

🚶 Достоевская · 6 мин. пешком

❤️ В избранное ⏪ ⏩ 📄 📧 📧 ⚠️ Пожаловаться



7 фото


1 134 667 ₪/мес. ▾

23 000 ₪ за м² в год

✉️ Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

✔️ PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел 

Агентство недвижимости
1964 объявления

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Суховского Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvtal.ru/docs. Застройщик Sminex.

EN 🖨️ 🔍 📄 📧 📧 ⚠️ 13:47 24.11.2018

ЦиАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Площадь: **592 м²** Этаж: **5 из 5** Помещение: **Свободно** Класс: **В**

ID 13748. Бизнес-центр "Новослободский" расположен в центре Москвы, недалеко от станции метро "Новослободская", к зданию ведёт прямой подъезд с Садового кольца. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 55000 кв. м. Площадь участка 2070 Га. Торг возможен!

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Сушевского Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик: Sminex.

13:17
24.11.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194911207/>

Информация об аналоге №3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194608758/>

Офис (В), от 300 до 900 м²
в здании «на ул. Долгоруковская, 9»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9 [На карте](#)
Новослободская - 1 мин. на транспорте

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

7 фото

от **550 000**
до **1 650 000** руб./мес. [↓](#)

22 000 руб. за м² в год [↓](#)
[Следить за изменением цены](#)
УСН; без комиссии

РИЭЛТО
+7 926 296-09-39
+7 495 255-21-90

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦиАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Сушевского Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик: Sminex.

13:26
24.11.2018

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦиАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Площадь: **от 300 до 900 м²** Этаж: **2 из 5** Помещение: **Свободно** Класс: **В**

Предлагается в аренду офисное помещение площадью 900 кв. м в 5-этажном административном здании класса В. Шаговая доступность от станций метро Менделеевская, Новослободская. Помещение занимает 2,3 и 4 этажи здания. Планировка смешанная. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Охрана, видеонаблюдение. Финансовые условия: Стоимость аренды - 22 000 руб. за 1 кв. м. в год. Эксплуатация оплачивается отдельно. Форма договора - договор с собственником. Возможна аренда поэтажно.

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м². 1-я линия Сушевского Вала. 200 м от метро
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик: Sminex.

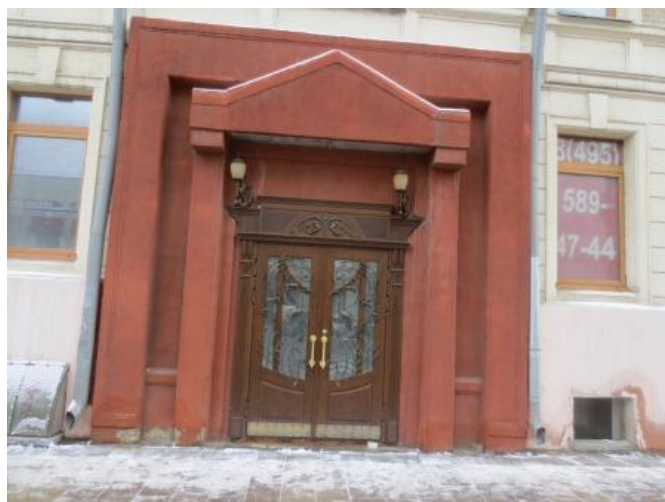
13:26
24.11.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194608758/>

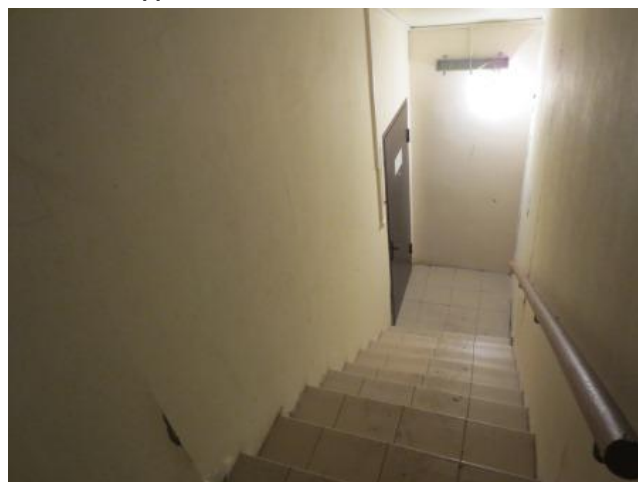
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

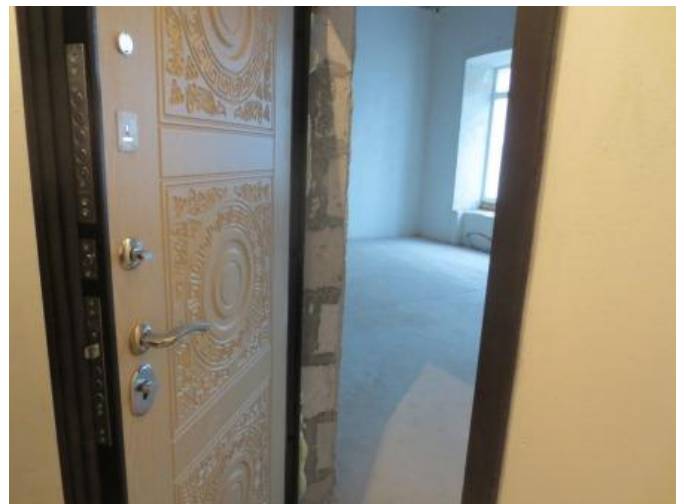
Фасады здания

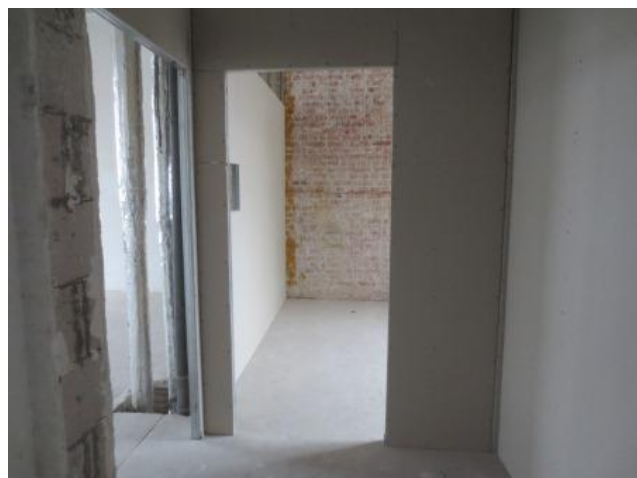




Помещения в состоянии без отделки













Помещение на 3-ем этаже с отделкой





ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

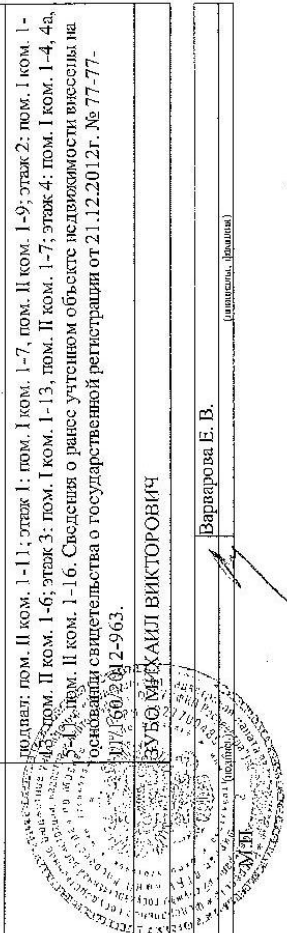
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 06.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	Всего листов выписки
Лист № <u>09.10.2017</u> Раздела <u>№ 77/01/000/330/2017-4897</u>	Всего листов выписки
Кадастровый номер: <u>77/01/000/4003/2960</u>	<u>77/01/000/4003/2960</u>
Номер кадастрового квартала: <u>77/01/000/4003</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>24.07.2013</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>77-77-11/160/2012-963</u>	
Адрес: <u>127006 Москва, ул Долгоруковская, д 36, строен 1</u>	
Площадь, м ² : <u>1387,0</u>	
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>	
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4</u>	
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	
Кадастровая стоимость (руб.): <u>266977665,90</u>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77/01/000/4003/1026</u>	
Виды разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Сведения об отнесенном к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений использования или наемного Дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал пом. II ком. 1-11; этаж I: пом. I ком. 1-7, пом. II ком. 1-9; этаж 2: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-10; пом. II ком. 1-6; этаж 3: пом. I ком. 1-13, пом. II ком. 1-7; этаж 4: пом. I ком. 1-4, 4а, 5-10; пом. II ком. 1-16. Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 21.12.2012г. № 77-77-00/2012/002-963.
Получатель выписки:	ЗУБОВ МЕХАИЛ ВИКТОРОВИЧ
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Зарварова Е. В.



Раздел 2

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

Помещение		№ 09.10.2017 № 77/00/33/0/2017-4897	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
09.10.2017	№ 77/00/33/0/2017-4897		77:01:0004003:2960
Кадастровый номер:		77:01:0004003:2960	
(ссылка на объект недвижимости)			
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и волюстов", ИНН: 7707086936		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0004003:2960-77/015/2017-2 от 07.08.2017		
3. Документ-основания:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	28.09.2017		
номер государственной регистрации:	77:01:0004003:2960-77/011/2017-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 28.08.2018		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по г. Москве, ИНН: 7707081688		
основание государственной регистрации:	Мировое соглашение от 22.09.2017, удостоверил Стрюков Л.Л. нотариус г.Москвы 22.09.2017, реестровый номер 1-938; Договор залога от 20.09.2017, удостоверил Стрюков Л.Л., нотариус г.Москвы 20.09.2017, реестровый номер 1-928		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
(ссылка на решение арбитражного суда)			
ИНЖЕНЕР П. КАТЕГОРИИ			
(подпись, наименование должности)			
Варварова Е. В.			
(подпись, фамилия)			

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

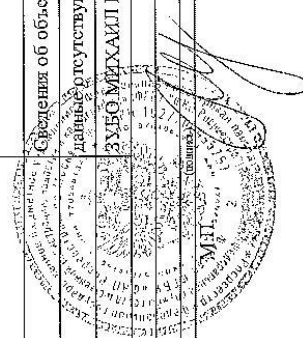
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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

На основании запроса от 06.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

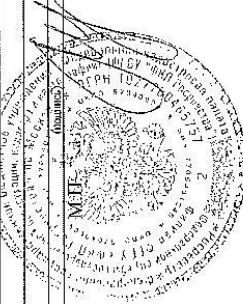
Помещение			
Лист № 09.10.2017 № 77/100/330/2017-4895	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:01:0004003:2952	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004003	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.04.2013	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		77:01:0004003:2601, 77:01:0004003:2603, 77:01:0004003:2602, 77:01:0004003:2600	
Адрес:		127006 Москва, ул Долгоруковская, д 36, строен 1	
Площадь, м²:		1377.6	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Мансарда № 0	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		265261164.34	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004003:1026	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"	
Сособы отмены:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ЗУБОВ МИХАИЛ ВИКТОРОВИЧ	
ИНЖЕНЕР		Пучнина Л. Б.	(подпись, фамилия)



Раздел 2

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.10.2017 № 77/100/33/0/2017-4895			
Кадастровый номер:		77:01:0004003:2952	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество "Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водосточков", ИНН: 7707086936		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0004003:2952-77/015/2017-2 от 07.08.2017		
3. Документ-основания:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	28.09.2017		
номер государственной регистрации:	77:01:0004003:2952-77/011/2017-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 28.08.2018		
4. 1. 1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по г. Москве, ИНН: 7707081688		
основание государственной регистрации:	Договор залога от 20.09.2017, удостоверил Стрюков Л.Л., нотариус г.Москвы 20.09.2017, реестровый номер 1-928; Мировое соглашение от 22.09.2017, удостоверил Стрюков Л.Л. нотариус г.Москвы 22.09.2017, реестровый номер 1-938		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Пучнина Л. Б. (подпись, дата)	

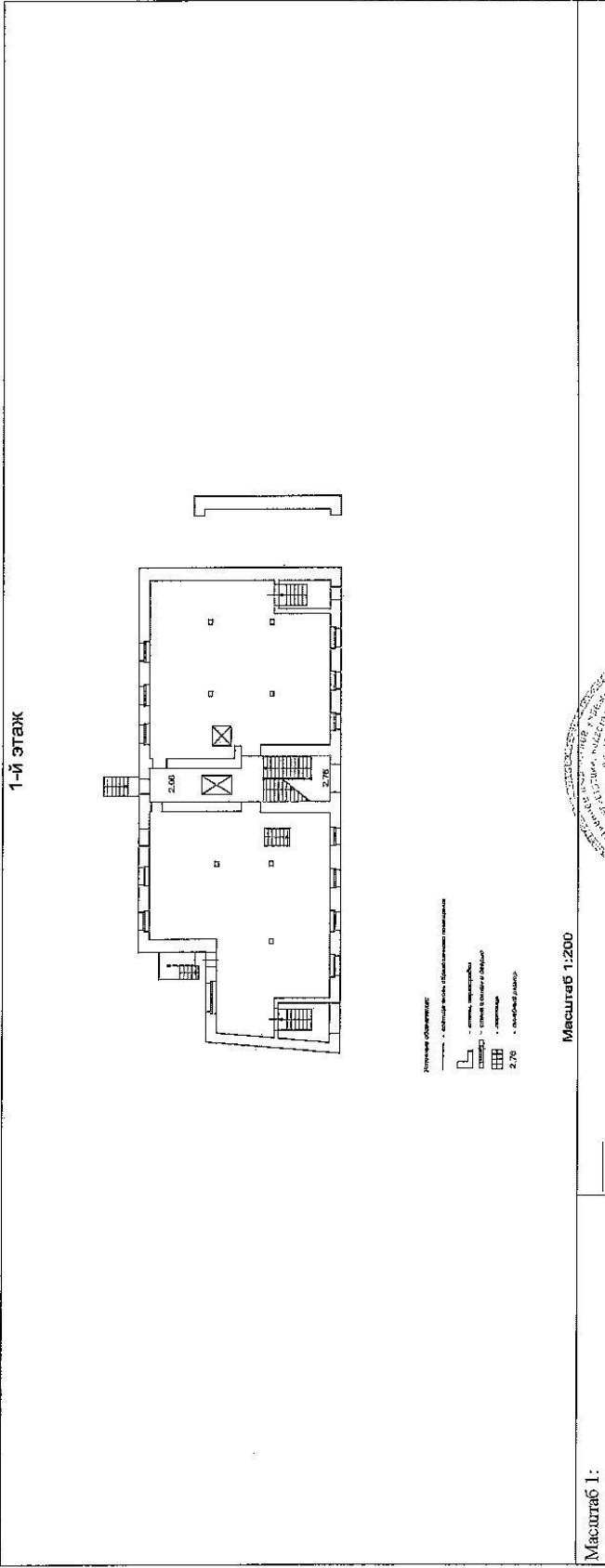


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

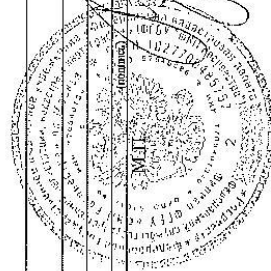
Помещение	(или объект недвижимости)
Лист № 09.10.2017 № 77/100/330/2017-4895	Всего листов раздела: _____
Кадастровый номер: 77:01:0004003:2952	Всего листов выписки: _____

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1:

ИНЖЕНЕР	(подпись, печать)
_____	Пучина Л. Б.
	(подпись, печать)

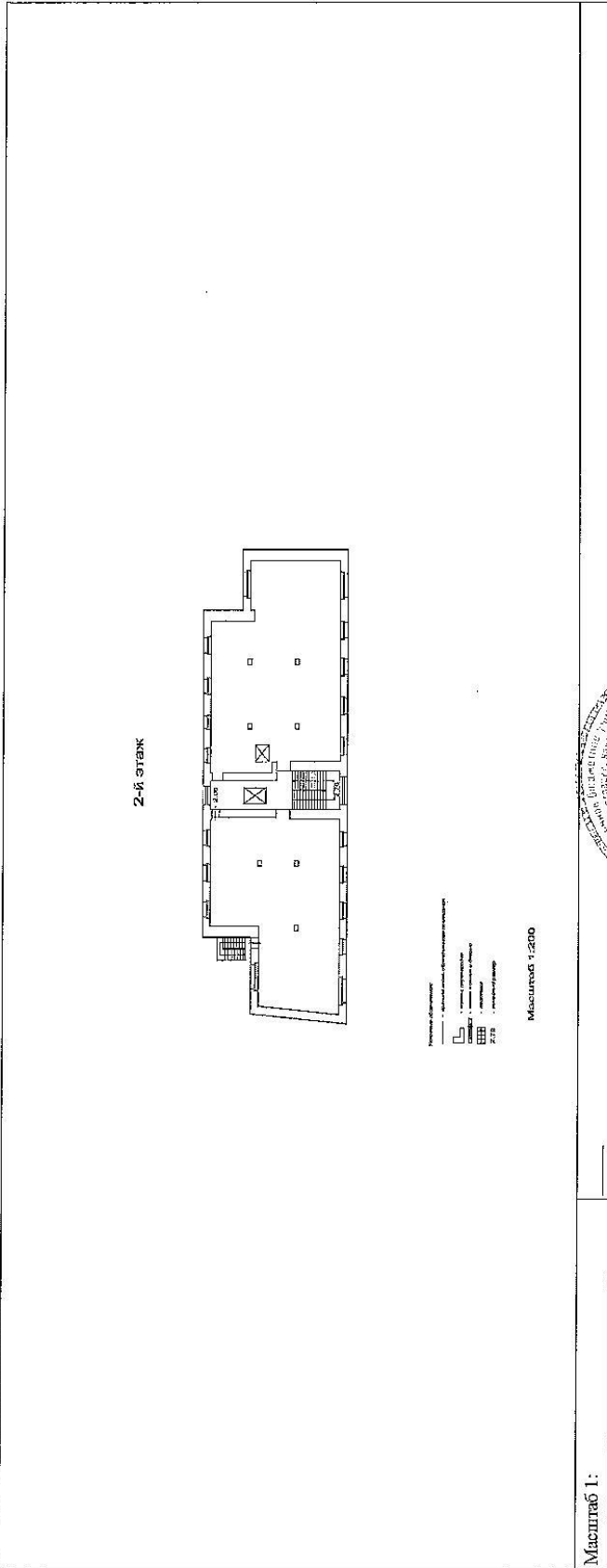


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (планах этажа)

Помещение	
Лист № _____	Рассела _____
Всего листов раздела : _____	
Всего листов выписки: _____	
09.10.2017 № 77/100/330/2017-4895	
Кадастровый номер: 77:01:0004003:2952	

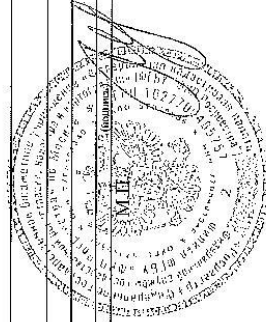
Номер этажа (этажей): Этаж № 2 :



Масштаб 1: _____

ИНЖЕНЕР

Пучнива Л. Б.
 (подпись, печать)

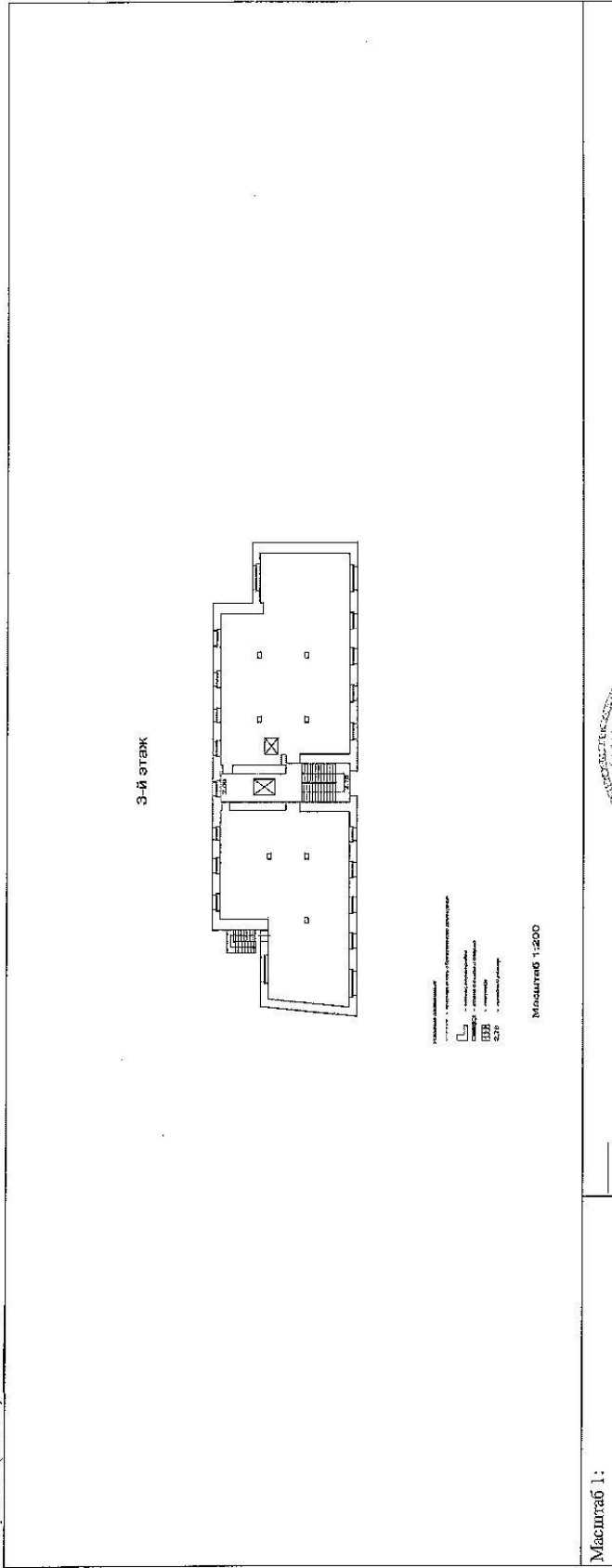


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>09.10.2017</u> Раздела <u>№ 77/100/330/2017-4895</u>	Всего листов выписки: _____
(из объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:01:0004003:2952</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3 :



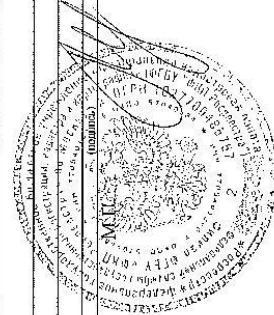
Масштаб 1: _____

ИНЖЕНЕР

(подпись, наименование должности)

Пучнива Л. Б.

(подпись, фамилия)

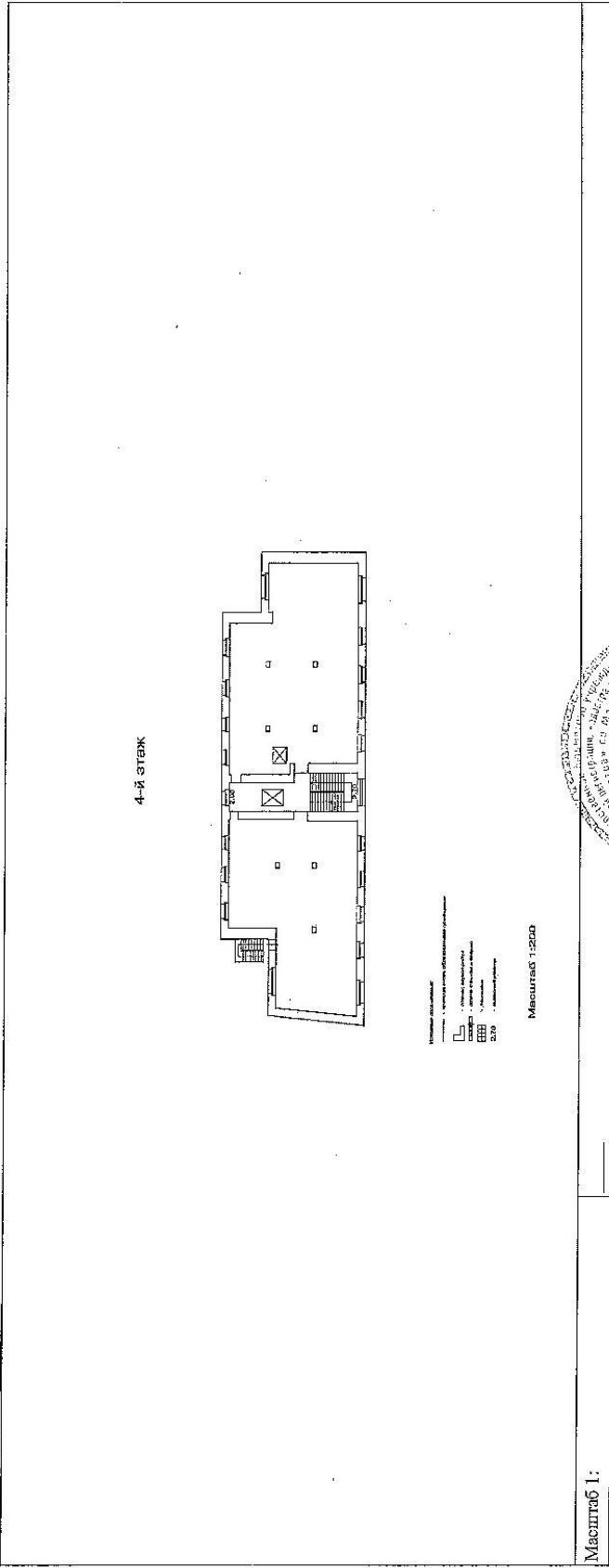


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № _____ Раздела _____	Всего разделов: _____
09.10.2017 № 77/100/330/2017-4895	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	77:01:0004003:2952

Номер этажа (этажей): Этаж № 4 :



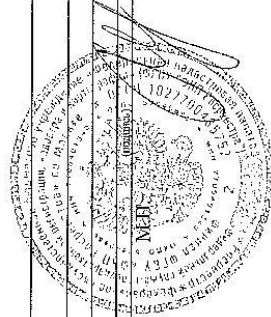
Масштаб 1: _____

ИПЖВНЕР

(полное наименование юридического лица)

Пунгина Л. Б.

(подпись, фамилия)

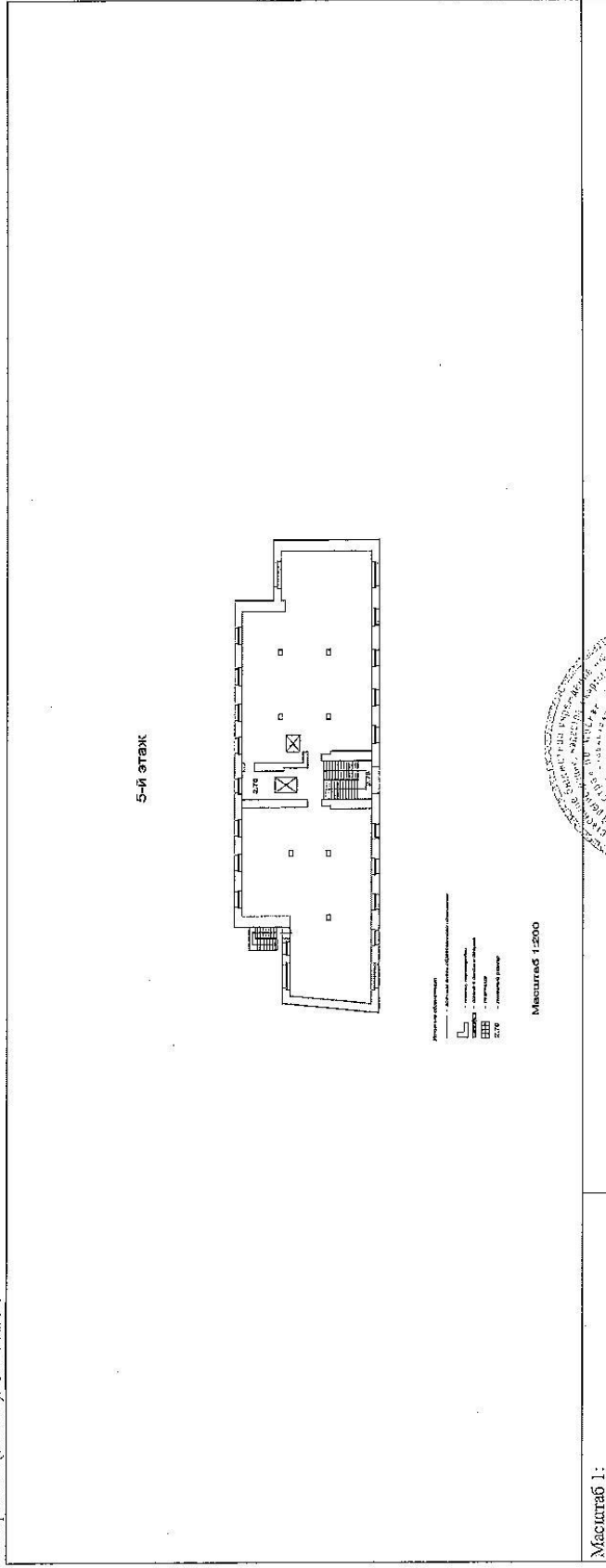


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

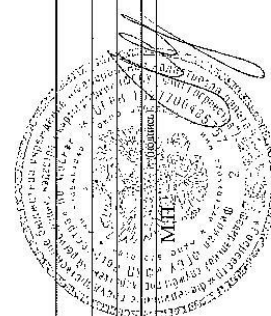
Помещение	
Лист № <u>Раздела</u>	Всего листов раздела :
<u>09.10.2017 № 77/100/330/2017-4895</u>	<u>Всего разделов:</u>
Кадастровый номер:	<u>77-01-0004003-2952</u>

Номер этажа (этажей): Этаж № 5 :



Масштаб 1:

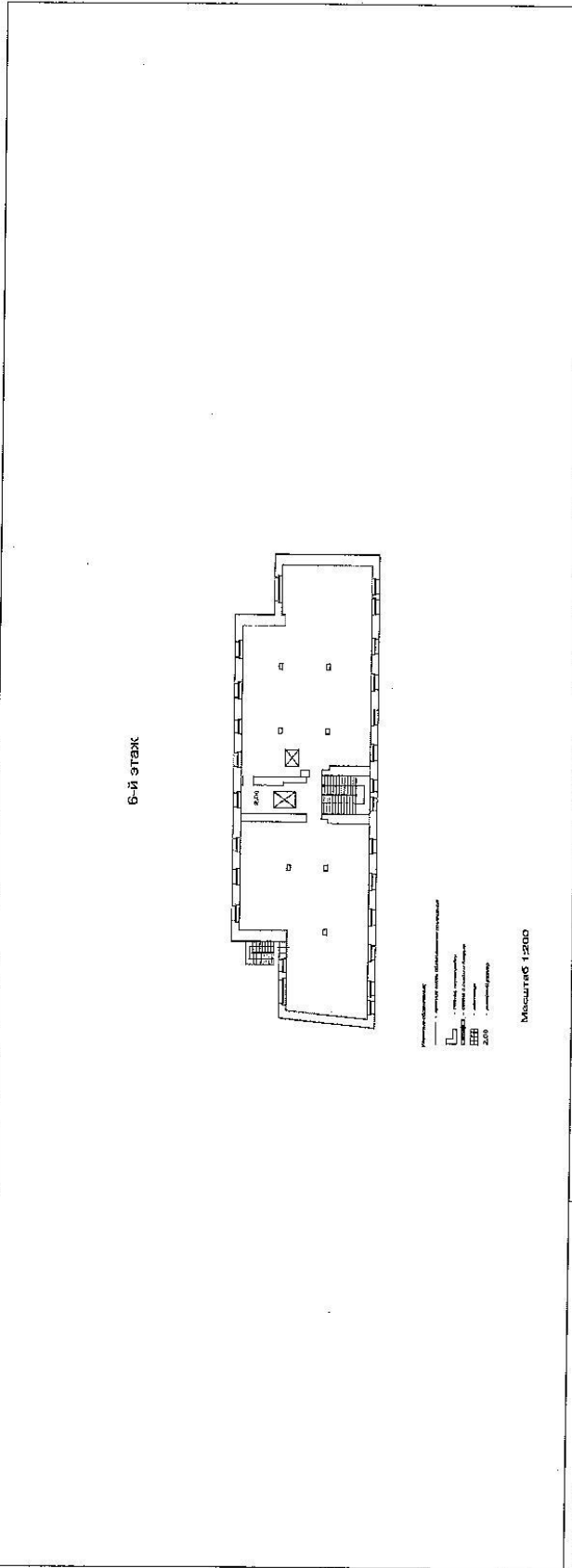
ИНЖЕНЕР	(подпись, наименование должности)
<u>Пучкина Л. Б.</u>	(инициалы, фамилия)



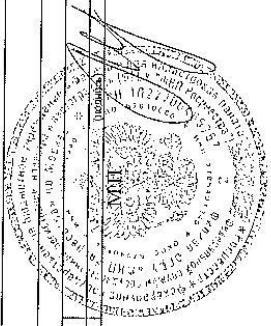
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист №	Раздела
09.10.2017 № 77/100/330/2017-4895	77/01-0004003-2952
Кадастровый номер:	
77/01-0004003-2952	
Номер этажа (этажей): Этаж № 6 :	



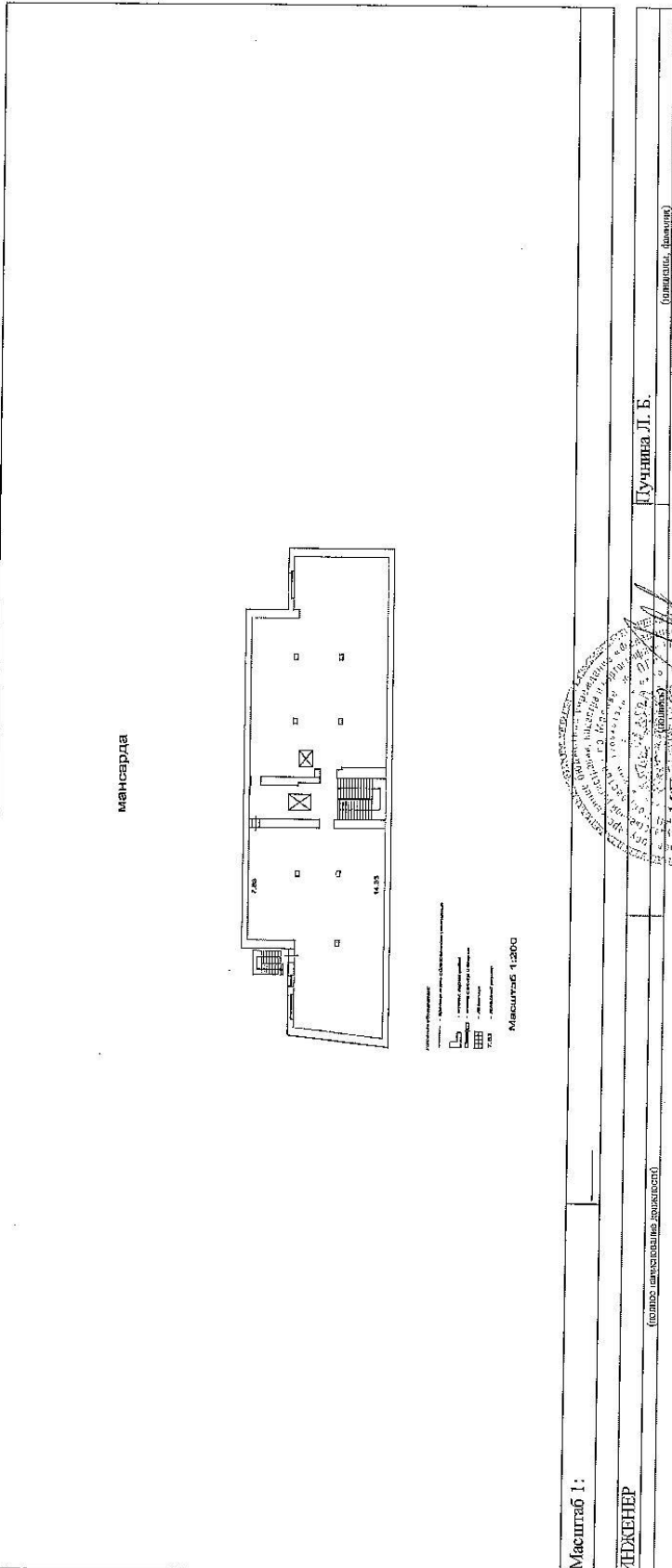
Масштаб 1:	
ИНЖЕНЕР	Пучина Л. Б.
(подпись, наименование должности)	



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист №	Раздела
09.10.2017 № 77/100/330/2017-4895	Всего листов раздела:
Кадастровый номер:	77:01:0004003:2952
Номер этажа (этажей): Мансарда № 0 :	



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Бауманское ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 701/9 Литер -
по состоянию на 2.09.2014 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшествующий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02110779		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Долгоруковская ул.	
Дсм	36	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2930,9	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1909
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	6 кроме того мансарда
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	766,2
Площадь застройки (кв.м.)	492	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2930,9 -



02 10 14 0011123

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "ДЖЕНЕРИС"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1377,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1377,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
11.08.2005г. N 1012666.

По документам ФГУП "Ростехинвентаризации" от 14.08.2014 г. и свидетельству
от 19.09.2014 г.

Начальник ТБТИ

Н.И.Курочкина

15.12.2014

Подпись

Исполнитель

Жукова Т.И.

15.12.2014

Подпись



Бауманское ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Долгоруковская ул., 36, стр.1

стр. 1

По документам ФГУП "Ростехинвентаризация" от 14.08.2014г. и свидетельству от 19.09.2014г.

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 2.09.2014

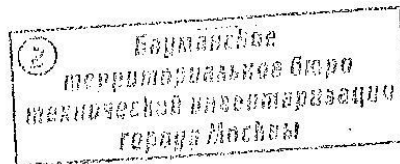
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Высо-та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	офис	167,1	167,1					352
	2	клетка лестнич	33,9		33,9				
	3	офис	194,4	194,4					
Итого по помещению			395,4	361,5	33,9				
---Нежилые помещения всего			395,4	361,5	33,9				
в т.ч. Учрежденческие			395,4	361,5	33,9				

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 2.09.2014

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Высо-та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
6	1	офис	166,8	166,8					352
	2	клетка лестнич	33,9		33,9				
	3	офис	194,4	194,4					
Итого по помещению			395,1	361,2	33,9				
---Нежилые помещения всего			395,1	361,2	33,9				
в т.ч. Учрежденческие			395,1	361,2	33,9				



02 10 14 0011056

По адресу: Долгоруковская ул., 36, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 2.09.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
м	1	офис	194,9	194,9					3
	2	клетка лестнич	39,9		39,9				
	3	офис	224,7	224,7					
Итого по помещению			459,5	419,6	39,9				
---Нежилые помещения всего			459,5	419,6	39,9				
в т.ч. Учрежденческие			459,5	419,6	39,9				

Тип: Прочие
 Последнее обследование 2.09.2014

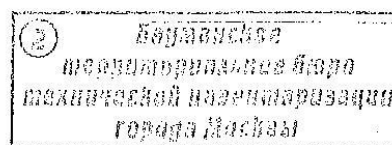
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	A	клетка лестнич	31,9		31,9			прочая	345
Итого по помещению			31,9		31,9				
---Нежилые помещения всего			31,9		31,9				
в т.ч. Прочие			31,9		31,9				

Тип: Прочие
 Последнее обследование 2.09.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	A	клетка лестнич	31,8		31,8			прочая	345
Итого по помещению			31,8		31,8				
---Нежилые помещения всего			31,8		31,8				
в т.ч. Прочие			31,8		31,8				



По адресу: Долгоруковская ул., 36, стр.1

стр. 3

Тип: Прочие

Последнее обследование 2.09.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	А	клетка лестнич	32,0		32,0		прочая		345
Итого по помещению			32,0		32,0				
---Нежилые помещения всего			32,0		32,0				
в т.ч. Прочие			32,0		32,0				

Тип: Прочие

Последнее обследование 2.09.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	А	клетка лестнич	31,9		31,9		прочая		341
Итого по помещению			31,9		31,9				
---Нежилые помещения всего			31,9		31,9				
в т.ч. Прочие			31,9		31,9				
Итого			1377,6	1142,3	235,3				
---Нежилые помещения всего			1377,6	1142,3	235,3				
в т.ч. Учрежденческие			1250,0	1142,3	107,7				
Прочие			127,6		127,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
11.08.2005г. N 1012666.

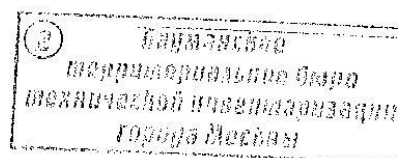
Экспликация на 3 страницах

9.12.2014 г.

Исполнитель

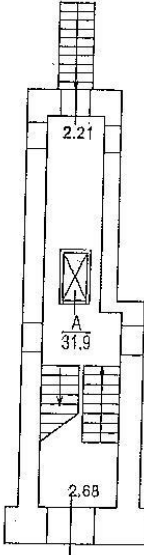
Каменева Н.М.

44 10 301886



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	Долгоруковская ул. <small>наименование ул. (просп., бульв., т-да)</small>
домовл. (вл.) <small>мульч. подразделение</small>	дом 36
корпус	строение (сооружение) 1 <small>указан по плану</small>
квартал №	701/9 ЦАО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Бауманские
кварталы
технической инвентаризации
города Москвы

По документам ФГУП
"Ростехинвентаризации" от
14.08.2014г. и свидетельству от
19.09.2014г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Долгоруковская ул.</u>	(указание ул. (просп., б-ва и т.д.)
домовл. (вл.) _____	дом <u>36</u>
корпус _____	строение (сооружение) <u>1</u>
квартал № <u>701/9</u>	ЦАО г. Москвы

2 ЭТАЖ

2
 Бюро технической инвентаризации
 города Москвы

По документам ФГУП
"Ростехинвентаризации" от
14.08.2014г. и свидетельству от
19.09.2014г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Долгоруковская ул.</u>	<small>указывается по (район, блок м.п.)</small>
домовл. (вл.) _____ дом <u>36</u>	<small>указывается по адресу</small>
корпус _____ строения (сооружение) <u>1</u>	<small>указывается по адресу</small>
квартал № <u>701/9</u>	ЦАО г.Москвы

3 ЭТАЖ

(2) *Бюро технической инвентаризации
технической инвентаризации
города Москвы*

По документам ФГУП
"Ростехинвентаризации" от
14.08.2014г. и свидетельству от
19.09.2014г.

Масштаб 1:200

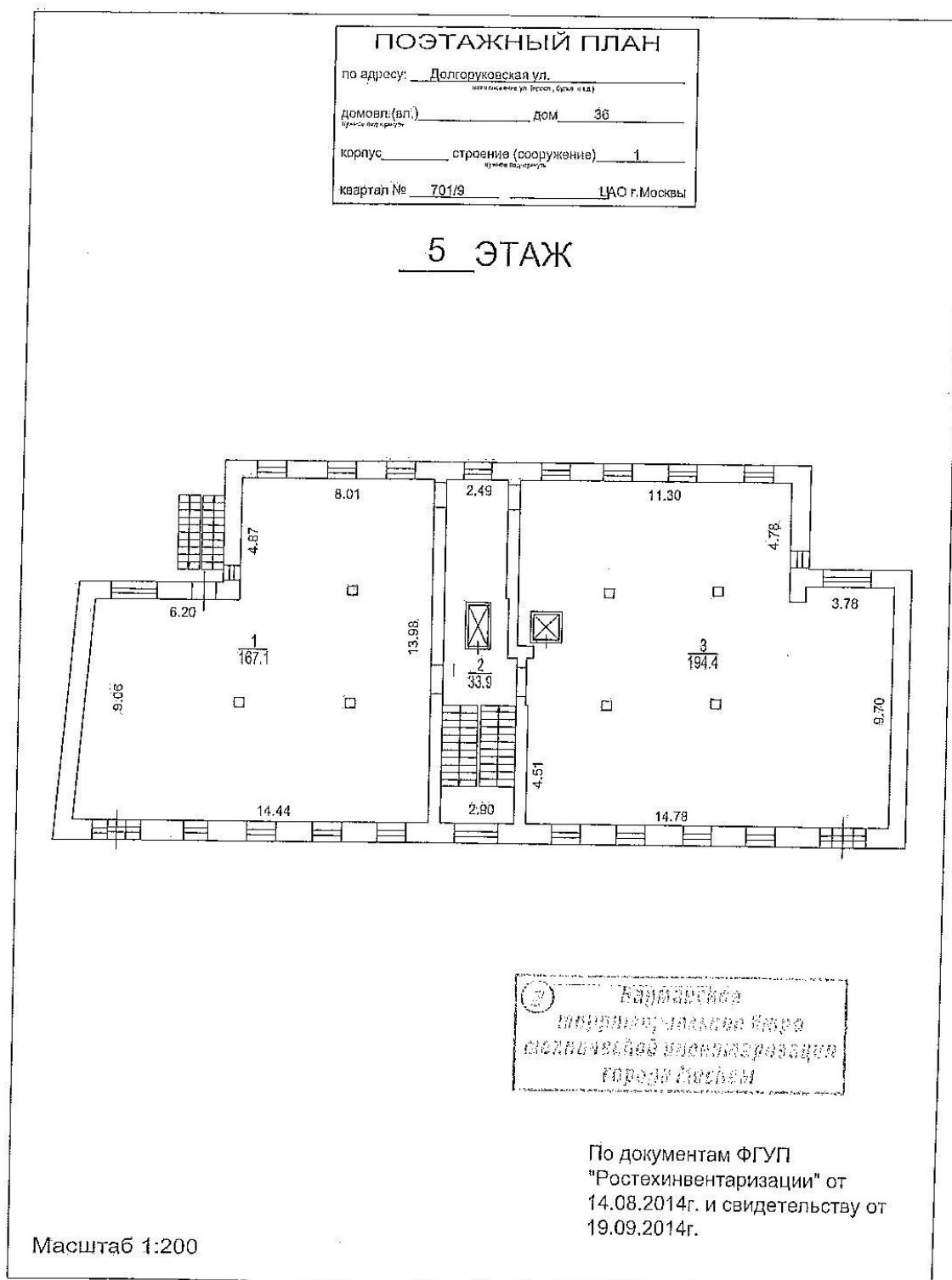
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	Долгоруковская ул. <small>исключительно (п. 17 ст. 1, 2 ч. 1 ст. 2)</small>
домовл. (вл.)	дом 36 <small>исключительно</small>
корпус	строение (сооружение) 1 <small>исключительно</small>
квартал №	701/9 ЦАО г.Москвы

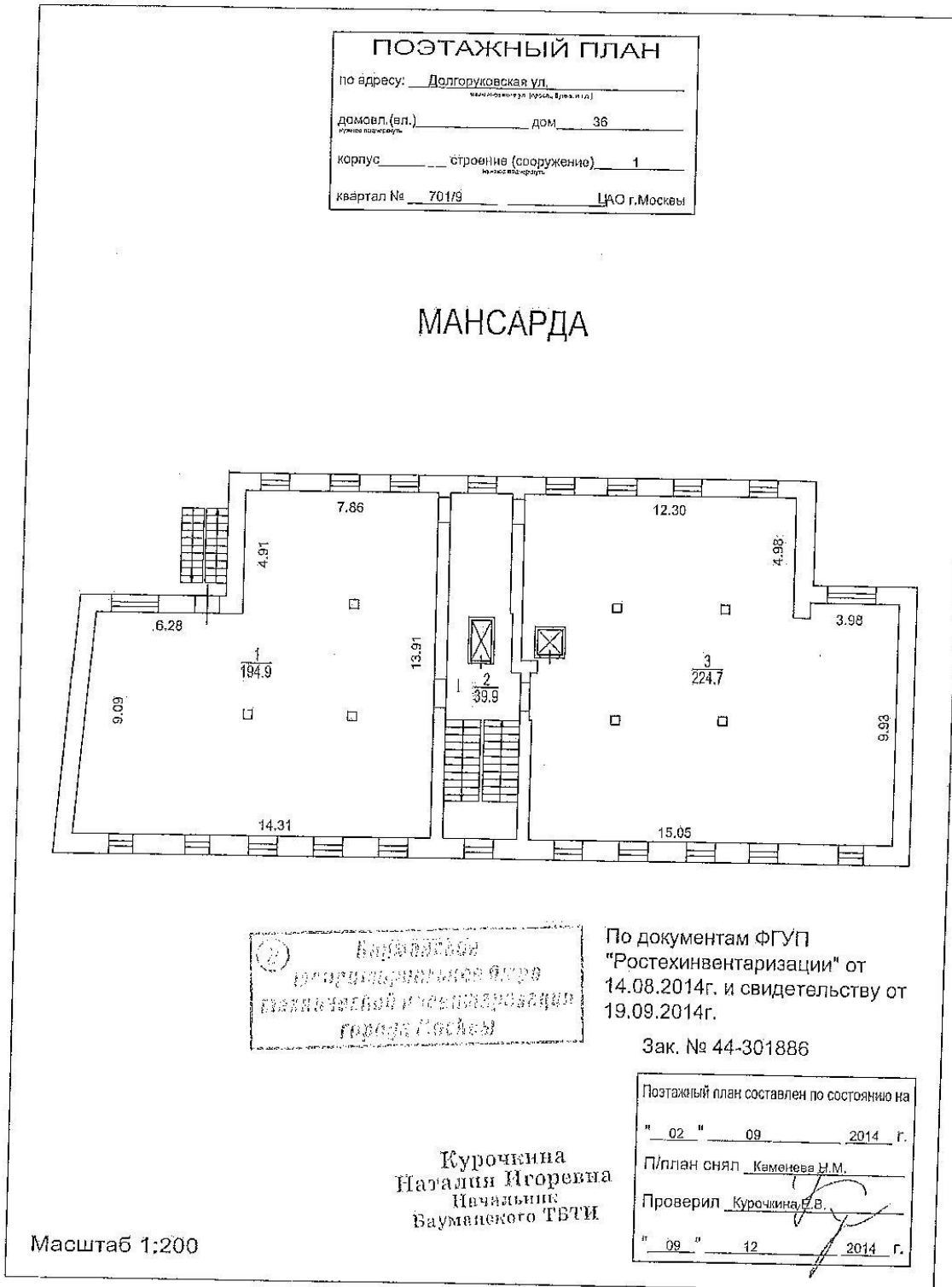
4 ЭТАЖ

Федеральное агентство
 по техническому регулированию
 и метрологии
 города Москвы

По документам ФГУП
 "Ростехинвентаризации" от
 14.08.2014г. и свидетельству от
 19.09.2014г.

Масштаб 1:200





Сокольническое ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Долгоруковская ул., 36, стр.1

стр. 1

Помещение № II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 28.01.2010

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
II	1	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			245
	2	кабинет	19,1	19,1		учрежд.			
	3	кабинет	33,6	33,6		учрежд.			
	4	кабинет	4,9	4,9		учрежд.			
	5	пом.подсобное	2,5		2,5	учрежд.			
	6	уборная	1,7		1,7	учрежд.			
	7	коридор	14,9		14,9	учрежд.			
	8	кабинет	14,0	14,0		учрежд.			
	9	кабинет	30,4	30,4		учрежд.			
	10	пом.подсобное	4,4		4,4	учрежд.			
	11	тамбур	1,5		1,5	учрежд.			
Итого по помещению			140,3	115,3	25,0				
---Нежилые помещения всего			140,3	115,3	25,0				
в т.ч. Учрежденческие			140,3	115,3	25,0				

Помещение № I Тип: Торговля
Последнее обследование 26.03.2009
Распоряжение главы районной управы
от 18.03.1999 № 303-р

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
I	1	коридор	8,0		8,0	торгов.			342
	2	зал торговый	101,9	101,9		торгов.			
	3	тамбур	3,9		3,9	торгов.			
	4	пом.для сотрудн	13,1	13,1		торгов.			
	5	комната отдыха	4,9	4,9		торгов.			
	6	пом.подсобное	11,7		11,7	торгов.			
	7	коридор	6,8		6,8	торгов.			
Итого по помещению			150,3	119,9	30,4				
---Нежилые помещения всего			150,3	119,9	30,4				
в т.ч. Торговля			150,3	119,9	30,4				

② . Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 14 0019523

По адресу: Дзержинская ул., 36, стр.1

стр. 2

Помещение N II Тип: Торговые
 Последнее обследование 14.08.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Льгота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	3,9		3,9				342
	2	пом.подсобное	1,1		1,1				
	3	пом.подсобное	3,2		3,2				
	4	пом.подсобное	11,3		11,3				
	5	Кабинет	5,8	5,8					
	6	коридор	5,3		5,3				
	7	зал торговый	84,2	84,2					
	8	тамбур	3,2		3,2				
	9	пом. для сотрудн	14,4	14,4					
Итого по помещению			132,4	104,4	28,0				
---Нежилые помещения всего			132,4	104,4	28,0				
в т.ч. Торговые			132,4	104,4	28,0				

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 14.08.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Льгота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	7,6		7,6				348
	2	кухня	13,6		13,6				
	3	пом.специальное	8,7	8,7					
	4	пом. для сотрудн	13,9	13,9					
	5	пом. для сотрудн	45,9	45,9					
	6	пом.подсобное	18,9		18,9				
	7	пом. для сотрудн	12,1	12,1					
	8	комната отдыха	10,8	10,8					
	9	пом.подсобное	3,8		3,8				
	10	умывальная	3,3		3,3				
	11	уборная	1,5		1,5				
	12	уборная	1,5		1,5				
	13	санузел	2,6		2,6				
Итого по помещению			144,2	91,4	52,8				
---Нежилые помещения всего			144,2	91,4	52,8				
в т.ч. Учрежденческие			144,2	91,4	52,8				

② Сокольническое
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Долгоруковская ул., 36, стр.1

стр. 3

Помещение № II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 26.03.2009
 Распоряжение главы районной управы
 от 18.03.1999 N 303-р

ф:25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
2	1	пом. для сотрудн	25,2	25,2					348
	2	пом. для сотрудн	88,1	88,1					
	3	кабинет	13,2	13,2					
	4	пом. подсобное	2,9		2,9				
	5	пом. для сотрудн	18,3	18,3					
	6	пом. для сотрудн	25,5	25,5					
Итого по помещению			173,2	170,3	2,9				
---Исжилые помещения всего			173,2	170,3	2,9				
в т.ч. Учрежденческие			173,2	170,3	2,9				

Помещение № I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 26.03.2009
 Распоряжение главы районной управы
 от 18.03.1999 N 303-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
3	1	коридор	6,3			6,3			357
	2	пом. для сотрудн	17,5	17,5					
	3	пом. для сотрудн	11,6	11,6					
	4	пом. для сотрудн	62,9	62,9					
	5	пом. подсобное	2,9		2,9				
	6	пом. для сотрудн	10,4	10,4					
	7	комната отдыха	11,5	11,5					
	8	кухня	3,8			3,8			
	9	умывальная	3,3			3,3			
	10	уборная	1,6			1,6			
	11	уборная	1,6			1,6			
	12	санузел	2,7			2,7			
	13	коридор	12,4			12,4			
Итого по помещению			148,5	113,9	34,6				
---Исжилые помещения всего			148,5	113,9	34,6				
в т.ч. Учрежденческие			148,5	113,9	34,6				

2 Сокольническое
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Долгоруковская ул., 36, стр.1

стр. 4

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф. 25

Последнее обследование 26.03.2009

Распоряжение главы районной управы

о перепланировке квартиры (помещения)

от 18.03.1999 N 303-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	коридор	14,9		14,9				357
	2	пом. для сотрудн	79,3	79,3					
	3	кабинет	13,4	13,4					
	4	пом. подсобное	4,5		4,5				
	5	пом. для сотрудн	36,3	36,3					
	6	пом. для сотрудн	12,5	12,5					
	7	пом. для сотрудн	10,5	10,5					
Итого по помещению			171,4	152,0	19,4				
---Нежилые помещения всего			171,4	152,0	19,4				
в т.ч. Учрежденческие			171,4	152,0	19,4				

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф. 25

Последнее обследование 26.06.2009

Распоряжение главы районной управы

от 13.12.2000 N 1593-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	13,6	13,6					341
	2	кабинет	10,2	10,2					
	3	кабинет	11,5	11,5					
	4	кабинет	16,9	16,9					
	4а	шкаф встроенный	0,3		0,3				
	5	кабинет	17,8	17,8					
	6	кабинет	13,8	13,8					
	7	кабинет	9,1	9,1					
	8	кабинет	27,7	27,7					
	9	кабинет	17,4	17,4					
	10	коридор	9,9		9,9				
11	коридор	26,8		26,8					
Итого по помещению			175,0	138,0	37,0				
---Нежилые помещения всего			175,0	138,0	37,0				
в т.ч. Учрежденческие			175,0	138,0	37,0				

2 Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Долгоруковская ул., 36, стр.1

стр. 5

Помещение N II Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 26.06.2009

Ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	13,0	13,0					341
	2	кабинет	22,5	22,5					
	3	кабинет	11,0	11,0					
	4	кабинет	13,8	13,8					
	5	кабинет	11,9	11,9					
	6	кабинет	13,4	13,4					
	7	кабинет	4,0	4,0					
	8	кабинет	3,5	3,5					
	9	коридор	14,7		14,7				
	10	кабинет	13,5	13,5					
	11	кабинет	11,0	11,0					
	12	коридор	9,5		9,5				
	13	уборная	1,4		1,4				
	14	уборная	1,5		1,5				
	15	коридор	5,9		5,9				
	16	уборная	1,1		1,1				
Итого по помещению			151,7	117,6	34,1				
---Нежилые помещения всего			151,7	117,6	34,1				
в т.ч. Учрежденческие			151,7	117,6	34,1				
Итого			1387,0	1122,8	264,2				
---Нежилые помещения всего			1387,0	1122,8	264,2				
в т.ч. Торговые			282,7	224,3	58,4				
Учрежденческие			1104,3	898,5	205,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
11.08.2005г. N 1012666.

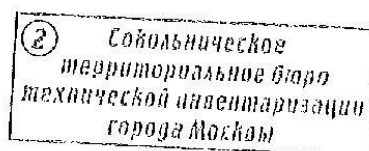
Экспликация на 5 страницах

20.04.2015 г.

Исполнитель

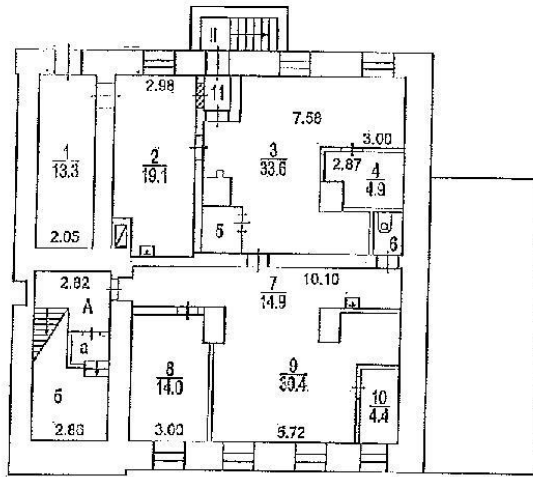
Иконова Ю.Д.

53 34 300277



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Дегоржковская
 домовл. (вл.) _____ дом 36
 корпус _____ строения (сооружение) I
 на часть: подвал этажа помещ. (квартира) пом. II
 квартал № 701/9 ЦАО г. Москвы

ПОДВАЛ

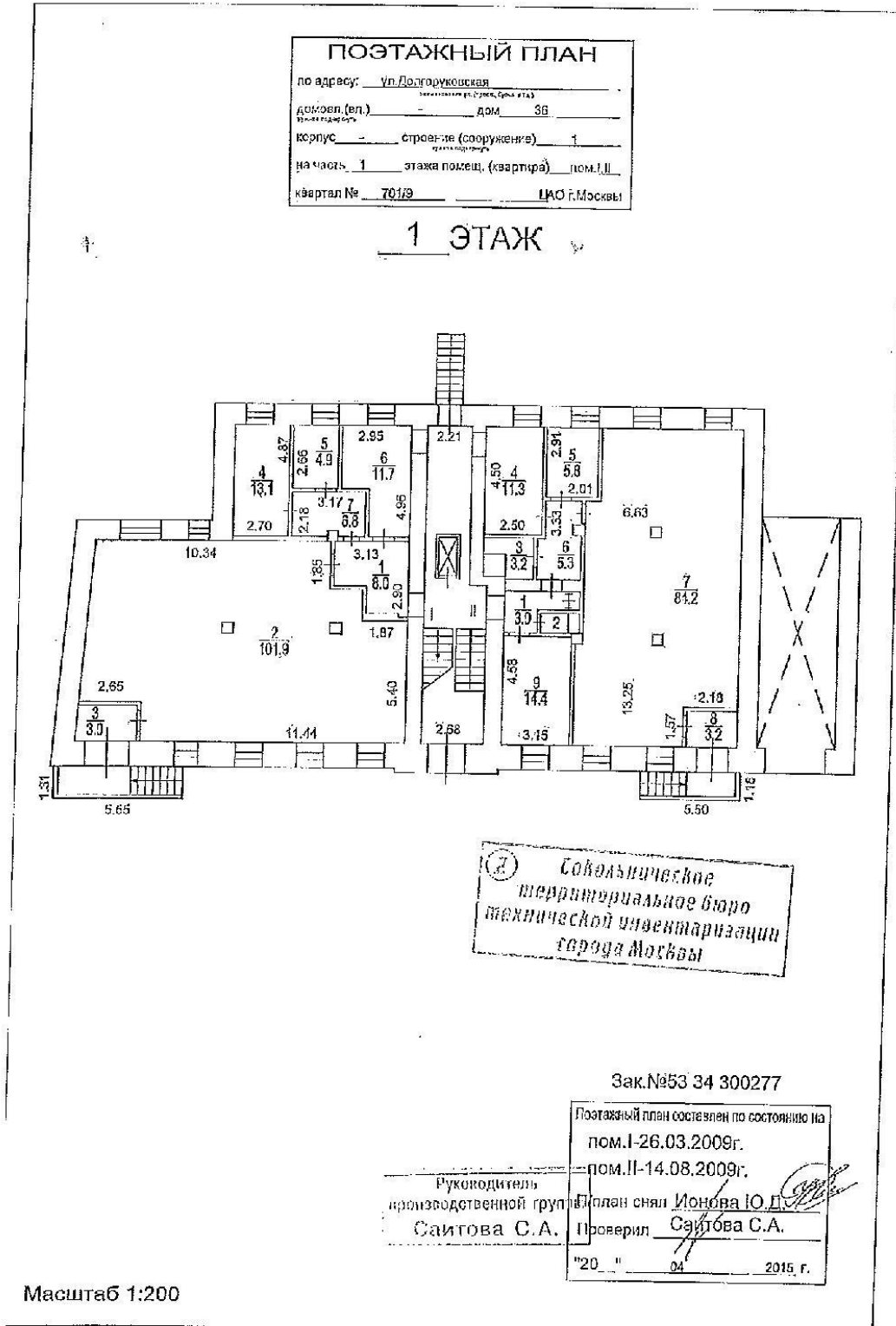


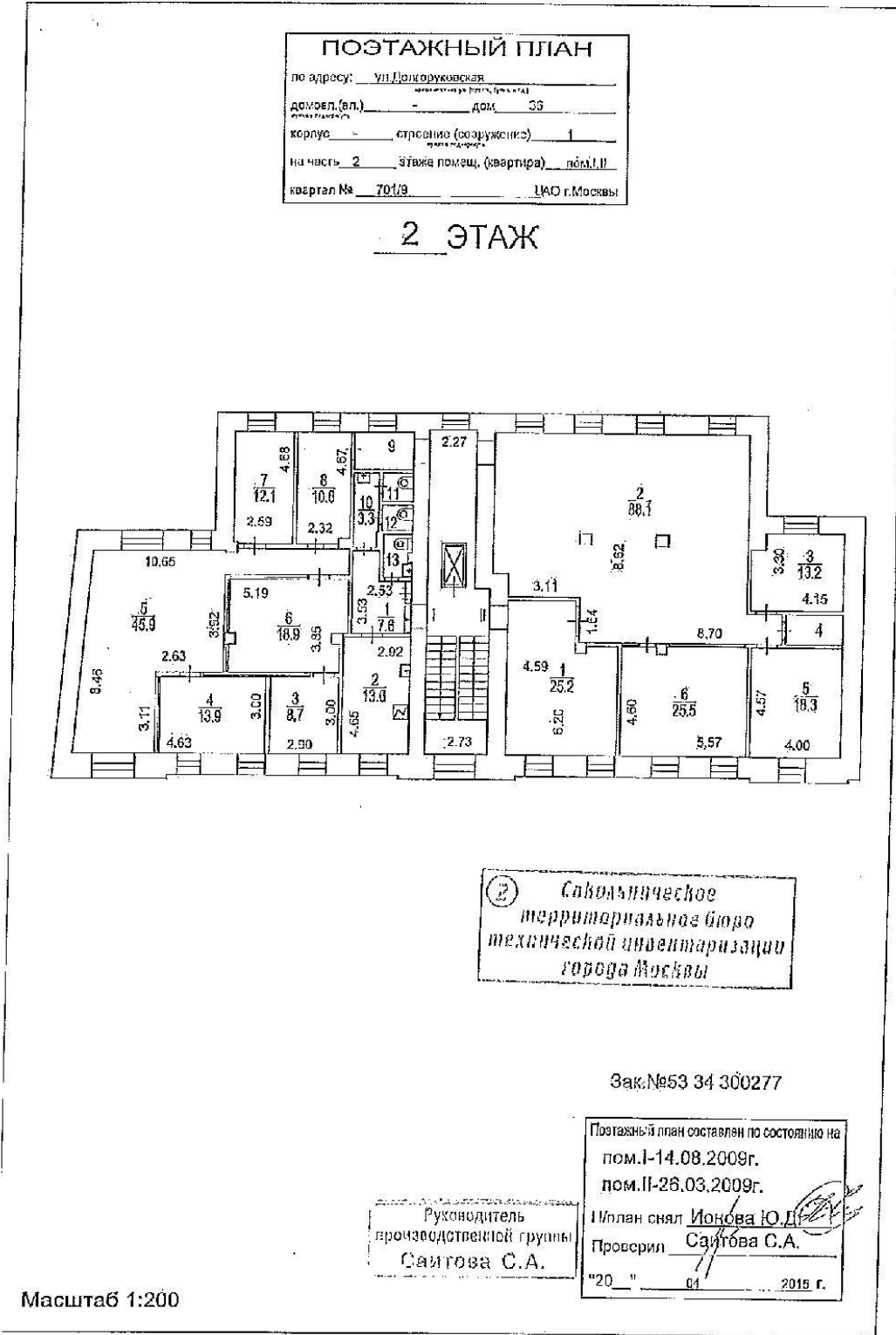
② *Содольническое
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы*

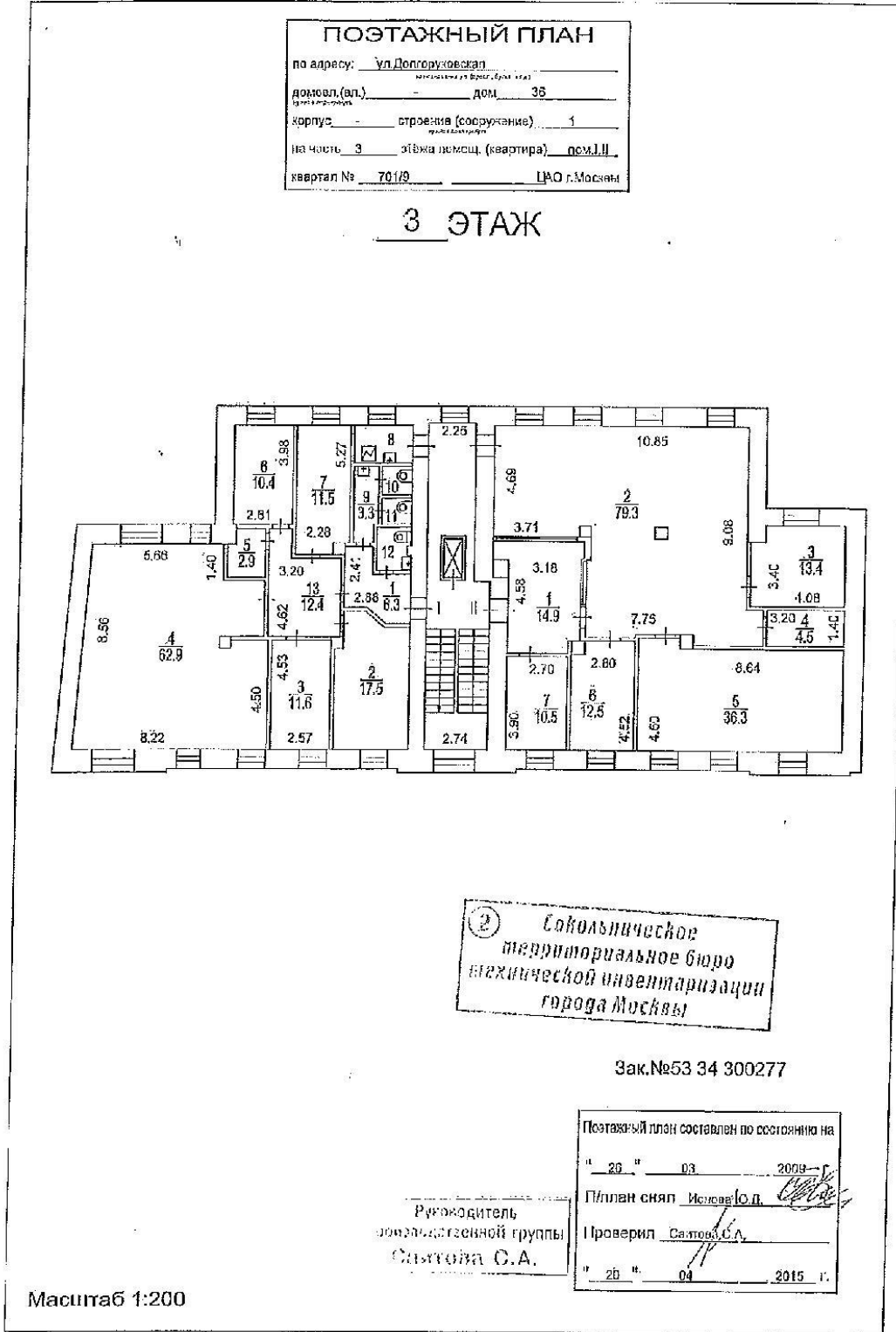
Зак. №53 34 300277

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 20 " 04 2010 г.
 Руководитель _____
 Исполнитель _____
 Проверил _____
 Сайтова С.А.
 " 20 " 04 2015 г.

Масштаб 1:200







ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Долгоруковская
инвентарный лист, бумага А4

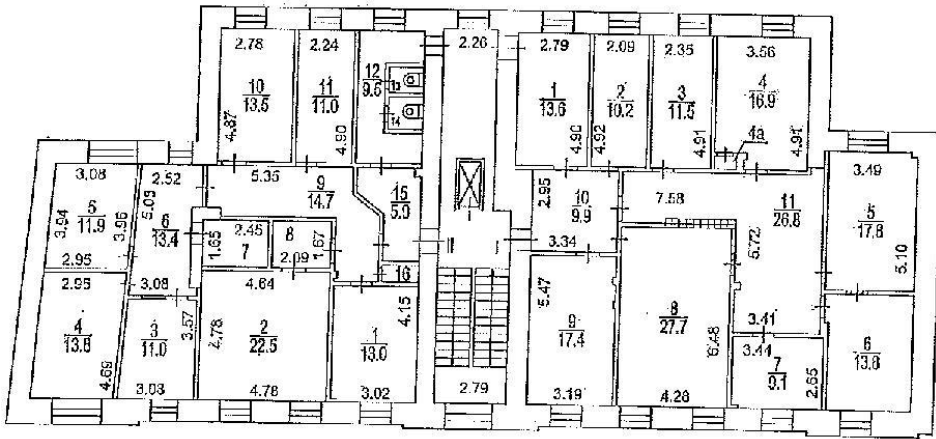
Домовл. (инв.) - дом 36
квартал № 7019

корпус - строение (сооружение) 1
квартал № 7019

на часть 4 этажа помещ. (квартира) пом. III

квартал № 7019 ЦАО г. Москвы

4 ЭТАЖ



② Сокольническое
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Зак. №53 34 300277

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 20 " 06 2009 г.

План снял Ионина Ю.Л.

Проверил Сайтова С.А.

20 " 04 2015 г.

Руководитель
 производственной группы
 Сайтова С.А.

Масштаб 1:200

Выделенные мощности на помещения площадью 2764,60 кв.м
(1377,6 + 1387,0) здания по адресу улица Долгоруковская дом 36 стр.1.

1. Электроэнергия

1387,0 кв. м	-	186,9 кВт
1569,6 кв. м	-	400,0 кВт
Итого	-	586,9 кВт

2. Горячее водоснабжение

Суточное потребление	-	30,387 м.куб./сут.
Объем подачи в год	-	10787,304 м.куб./сут.

3. Теплоснабжение

Нагрузка суммарная	-	0,322310 Гкал/час
в том числе:		
на вентиляцию	-	0,129980 Гкал/час при -28,0 град.С
на отопление	-	0,192330 Гкал./час при -28,0 град.С

4. Холодное водоснабжение

Отбор холодной воды	-	136 м.куб./сут (7,2 л/с)
---------------------	---	----------------------------

5. Водоотведение (канализация)

Хозяйственно-бытовой сток	-	136 м.куб./сут (7,2 л/с)
---------------------------	---	--------------------------

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА**
предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельных участках

№ М - 01 - 044887
(Номер договора)

07 05 2014
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004003:26

77:01:0004003:2966

(Кадастровые номера)

10200064, 10100801

(Условные №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Егиян Марии Юрьевны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 18 декабря 2013 г. № 33-Д-865/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «ДЖЕНЕРИС», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Боднаря Виктора Леонтьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 18.04.2014 № 1808-01 ДГИ, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Предметом Договора являются земельные участки, именуемые в дальнейшем «Участки», общей площадью 801 (восемьсот один) кв.м., в том числе земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004003:26, площадью 495 (четырееста девяносто пять) кв.м. и земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004003:2966, площадью 306 (триста шесть) кв.м., из состава земель населенных пунктов, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.36, стр.1, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору 1 – для целей эксплуатации помещений в здании административного назначения.

1.2. Передача земельных участков по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участков может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Арендаторы не возражают против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также установления права ограниченного пользования земельными участками казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельных участков вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельными участками для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельными участками.

1.6. Границы Участков вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемых к договору копиям кадастровых паспортов земельных участков (приложение 1). Копии кадастровых паспортов земельных участков являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участках расположено шестистажное нежилое кирпичное здание общей площадью 2 287 кв.м.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 24 марта 2063 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

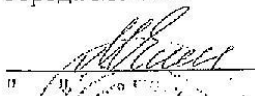
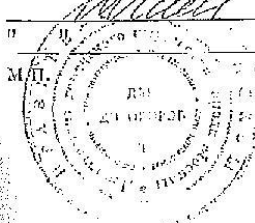
АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «1»
Департамент городского имущества города Москвы	общество с ограниченной ответственностью «ДЖЕНЕРИС»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 119602, г.Москва, Пикулинская улица, дом 27, соор.Б, пом.1, комн.106
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 119602, г.Москва, Пикулинская улица, дом 27, соор.Б, пом.1, комн.106
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д. 20	ИНН/КПП 7720773670/772901001 ОКПО 17156338
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810700000030684
в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москвы	в БАНК ВТБ 24 (Закрытое акционерное общество) г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810100000000716
БИК 044583001	БИК 044525716
Телефон (495) 959-19-13	Телефон 926-14-35257

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы


М.Ю.Егинян
201 г.


От Арендатора «1»:

Генеральный директор
ООО «ДЖЕНЕРИС»


В.Л.Боднарь
201 г.


Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-044887/
от « 07 » 12 2014 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 07.05.2014 № М-01-044887**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании доверенности бланк серии 77 ЛБ № 2973068, удостоверенной нотариусом города Москвы Орловой Мариной Анагольевной 29 апреля 2014 года, о чем внесена запись в реестр за № 3-1-342, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ДЖЕНЕРИС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Боднаря Виктора Леонтьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением Арендатора «1» от 14.11.2014 № 33-5-32596/14, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 11.08.2014 № 12194 «Об объединении земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0004003:26, 77:01:0004003:2966», п.4 ст.11.8 Земельного кодекса РФ и на основании кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004003:3560, выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве 14.11.2014 за № 77/501/14-1133180, изложить пункт 1.1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 07.05.2014 № М-01-044887 в следующей редакции:

«1.1. Предметом договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 802 (восемьсот два) кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый № 77:01:0004003:3560, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Долгоруковская, вл.36, стр.1, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - для целей эксплуатации помещений в здании административного назначения».

2. Приложение 1, 1а к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 07.05.2014 № М-01-044887 изложить в редакции Приложения 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 07.05.2014 № М-01-044887.

3. Приложение 2 к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 07.05.2014 № М-01-044887 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 2 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 07.05.2014 № М-01-044887.

4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 07.05.2014 № М-01-044887.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.


7. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «1»
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «ДЖЕНЕРИС»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 119602, г. Москва, ул. Никулинская, д. 27, соор. Б, пом. 1, комн. 106
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 119602, г. Москва, ул. Никулинская, д. 27, соор. Б, пом. 1, комн. 106
ИНН/КПП 7705031674/770501001 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7720773670/772901001 ОКПО 17156338
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 40702810700000030684 в Банк ВТБ 24 (ЗАО)
Лицевой счет № 0307111000450284 БИК 044583001	корреспондентский счет № 30101810100000000716 БИК 044525716
Валютный счет № в	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 8 (968) 680-70-82
Телефакс	Телефакс

8. Подписи Сторон

От Арендодателя:


Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений


Г. И. Халова

Исполнитель:
Латыпова Е. К.

От Арендатора «1»:

Генеральный директор


Л. Боднар