

Макаров Александр Викторович

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

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

Аккредитация при СОАУ «Континент» до 30.07.2018, серия АК № 33/17

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

24 августа 2017 года

Конкурсному управляющему

ООО «Фаст»

Господину Бакаминову Д.Э.

РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36

[К отчёту рег. номер 25 от 24.08.2017 «Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества предприятия – ликвидируемого должника ООО «Фаст» (ОГРН/ИНН 1047796499860/7734514115)»]

Уважаемый Дмитрий Эдуардович,

В соответствии с договором от 14.08.2017 № 25 мною проведено определение рыночной стоимости объекта основных средств предприятия-должника, представляющего собой объект недвижимого имущества – нежилое помещение общей площадью 1 142,7 кв.м, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36 (далее - «Объект оценки»). Помещение имеет кадастровый номер 77:01:0001028:2482.

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

В соответствии с Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2017 по делу № А40-26993/17-103-40 ООО «Фаст» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника.

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

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

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

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

на дату оценки 18 августа 2017 года,

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

155 630 000 (Сто пятьдесят пять миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей.

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



(Handwritten signature)

А.В. Макаров,
ИП, оценщик I категории

ОТЧЕТ

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР: **25**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

**НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ИМЕЮЩЕЕ КАДАСТРОВЫЙ
НОМЕР 77:01:0001028:2482**

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

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

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

ООО «ФАСТ»

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:

**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ООО «ФАСТ»
БАКАМИНОВ Д.Э.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК):

ИП МАКАРОВ А.В.

ДАТА ОЦЕНКИ:

18 АВГУСТА 2017 ГОДА

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

Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	3
2.	Задание на оценку.....	5
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
4.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
4.1.	Общие ограничения и предположения	8
4.2.	Ограничения и допущения, учитываемые при оценке рассматриваемого объекта	8
5.	Основные определения и термины.....	9
5.1.	Цель оценки	9
5.2.	Вид оцениваемой стоимости	9
5.3.	Состав оцениваемых прав.....	9
5.4.	Используемые в отчёте основные термины	10
6.	Полнота проведенного анализа	12
6.1.	Информация Заказчика.....	12
6.2.	Общедоступная рыночная информация	12
6.3.	Общая справочно-нормативная база	12
7.	Описание объекта оценки.....	14
7.1.	Характеристика объекта оценки.....	14
7.2.	Местоположение объекта оценки.....	14
7.3.	Фотографии объекта оценки.....	17
7.4.	Права на объект оценки	19
8.	Анализ рынка объекта оценки.....	20
8.1.	Общая картина экономики РФ.....	20
8.2.	Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	25
8.3.	Основные выводы	34
9.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	35
10.	Обоснование применяемых подходов к оценке	36
11.	Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода	37
11.1.	Общие положения.....	37
11.2.	Описание процесса оценки	37
12.	Определение рыночной стоимости объекта оценки методом доходного подхода	55
12.1.	Общие положения.....	55
12.2.	Описание процесса оценки	58
13.	Итоговое согласование результатов	71
14.	Сертификат оценки.....	73
15.	Приложение 1. Копии документов Оценщика, подтверждающие право на ведение оценочной деятельности в РФ в качестве индивидуального предпринимателя.....	74
16.	Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки.....	82
17.	Приложение 3. Копии интернет-страниц с информацией, используемой в оценочных расчётах.....	107

1. Основные факты и выводы

<i>Основание для проведения оценки</i>	Отчет подготовлен на основании договора от 14.08.2017 № 25 между ООО «Фаст» в лице Конкурсного управляющего Бакамина Д.Э. (<i>Заказчик оценки</i>) и ИП Макаровым А.В. (<i>Исполнитель оценки, Оценщик</i>)
<i>Объекты оценки</i>	<p>Объектом оценки («ОО») является объект основных средств предприятия-должника, представляющий собой нежилое помещение офисного назначения общей площадью 1 142,7 кв.м, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36.</p> <p>Помещение, находится на 2 и 3 этаже 5-8 этажного здания, имеет кадастровый номер 77:01:0001028:2482. Кадастровая стоимость помещения составляет 226 730 328,86 руб.</p>
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости права собственности на ОО
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с ОО, в частности, для обоснования стоимости имущества предприятия – ликвидируемого должника, выставяемого Конкурсным управляющим на торги
<i>Дата оценки (дата определения стоимости)</i>	18.08.2017
<i>Дата последней инспекции объекта оценки</i>	18.08.2017
<i>Срок проведения оценки</i>	С 14.08.2017 по 24.08.2017
<i>Дата составления отчёта</i>	24.08.2017
<i>Валюта оценки</i>	Российский рубль
<i>Права на объект оценки на дату оценки</i>	<p>Объект оценки является собственностью ООО «Фаст», что подтверждено выпиской из ФГИС ЕГРН от 11.05.2017 № 99/2017/16574297.</p> <p>ООО «Фаст» зарегистрировано 09.03.2007 Инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве. Юридический адрес компании – РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. Организации присвоены – ОГРН: 1047796499860, ИНН: 7734514115.</p> <p>Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2017 по делу № А40-26993/17-103-40 предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим назначен Бакамин Д.Э. (ИНН 100122816590), член СОАУ «Континент».</p> <p>После введения конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к Конкурсному управляющему, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов</p>

Основные факты и выводы

*Балансовый учёт
объекта оценки*

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

№№	Наименование	Инв. № ОС	Балансовая стоимость
1	Помещение нежилое, общей площадью 1 142,7 кв.м, расположено по адресу: 105064, г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36. Кадастровый номер: 77:01:0001028:2482	00000001	9 555 740,68 руб.

Учёт НДС

В соответствии с заданием на оценку НДС в результате не учитывается

*Допущения и
предположения в оценке
объекта недвижимого
имущества*

Оценка проводится при условии отсутствия каких-либо залоговых или других обременений относительно объекта оценки

*Вывод о наилучшем и
наиболее эффективном
использовании объекта
оценки на дату оценки*

Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки определено офисное использование (текущее использование)

*Методы, использованные
в оценке*

Использовались методы сравнительного и доходного оценочных подходов. Результат оценки методом сравнительного подхода составил 158 320 000 рублей. Результат оценки методом доходного подхода составил 152 940 000 рублей. Результаты оценки округлены с учетом точности расчётов

*Рыночная стоимость на
дату оценки*

Рыночная стоимость права собственности на ОО – нежилое помещение офисного назначения, - определена на уровне 155 630 000 руб. (или 136 195 руб. за 1 кв.м общей площади).
Результат оценки округлен с учетом точности расчётов. Результат не учитывает НДС, так как в соответствии с Налоговым Кодексом РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения налогом на добавленную стоимость

*Пределы применения
полученного результата*

Итоговая величина стоимости может быть рекомендована для целей совершения сделки или иных действий с объектом оценки, если с момента составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

2. Задание на оценку

Оценка выполнена в соответствии с утверждённым Заказчиком Заданием на оценку:

Приложение 1 к Договору на оказание услуг по оценке от 14.08.2017 № 25 между ООО «Фаст» и ИП Макаровым А.В.

14.08.2017

Задание на оценку

1. Объект оценки. Характеристики, однозначно идентифицирующие объект оценки

Объектом оценки является объект основных средств предприятия-должника ООО «Фаст», представляющий собой недвижимое имущество в виде нежилого помещения общей площадью 1 142,7 кв.м, находящегося по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36.

Помещение, расположенное на 2 и 3 этаже 5-8 этажного здания, имеет кадастровый номер 77:01:0001028:2482. Кадастровая стоимость помещения составляет 226 730 328,86 руб.

2. Существующие имущественные права

Объект оценки является собственностью ООО «Фаст», что подтверждено выпиской из ФГИС ЕГРН от 11.05.2017 № 99/2017/16574297.

ООО «Фаст» зарегистрировано 09.03.2007 Инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве. Юридический адрес компании – РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. Организации присвоены – ОГРН: 1047796499860, ИНН: 7734514115.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2017 по делу № А40-26993/17-103-40 предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим назначен Бакаминов Д.Э. (ИНН 100122816590), член СОАУ «Континент».

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

3. Цель оценки

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

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

5. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость права собственности на нежилое помещение.

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

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

Оценка выполняется в сроки, указанные в договоре на оценку от 14.08.2017 № 25.

7. Оцениваемые права

Право собственности на нежилое помещение.

8. Балансовая принадлежность и балансовая стоимость объекта оценки

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

№№	Наименование	Инв. № ОС	Балансовая стоимость
1	Помещение нежилое, общей площадью 1 142,7 кв.м, расположено по адресу: 105064, г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36. Кадастровый номер: 77:01:0001028:2482	00000001	9 555 740,68 руб.

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

Ограничений и допущений нет.

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

Объект оценки является предметом залога по договору об ипотеке от 25.02.2013 №13/зклв-11-5, дата регистрации 03.04.2013, регистрационный № 77-77-11/093/2013-110.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимого имущества установлено в пользу Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (Публичное акционерное общество) (ИНН: 7717002773).

11. Требования к отчёту об оценке

Оценка выполняется в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции. Оценка выполняется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки №№ 1-3, 7, утверждённых Приказами Минэкономразвития России в действующей редакции.

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

12. Прочие условия

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

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

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

Результат работы представляется Заказчику в виде письменного отчёта, имеющего регистрационный номер 25 в одном экземпляре, а также в электронном виде формата PDF.

Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО «Фаст»

Д.Э. Бакаминов

Исполнитель:

Индивидуальный предприниматель



3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<i>Заказчик оценки</i>	<p>ООО «Фаст» в лице Конкурсного управляющего Бакамина Д.Э., действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2017 по делу № А40-26993/17-103-40. Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. ОГРН: 1047796499860, ИНН: 7734514115.</p>
	<p>Арбитражный управляющий Бакамин Дмитрий Эдуардович. Номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 12368 (02.10.2014). ИНН100122816590. Почтовый адрес: РФ, 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 59. Член СОАУ «Континент» (СРО) (ОГРН/ИНН 1027804888704/ 7810274570). Адрес: РФ, 191023, г. Санкт-Петербург, пер. Крылова, д. 1/24, пом. 1. Тел.: +78123145878. Дата вступления в СРО - 26.08.2014</p>
<i>Исполнитель оценки (Оценщик)</i>	<p>Индивидуальный предприниматель Макаров Александр Викторович, действующий на основании государственной регистрации и членства в СРО. ОГРН 304780108900031. Свидетельство о внесении в ЕГРИП сер. 78 №000561852 (копия свидетельства приведена в Приложении 1). ИНН 781001039309 (копия свидетельства приведена в Приложении 1). Макаров А.В. имеет паспорт 40 05 189527, выданный 60 ОМ Василеостровского района Санкт-Петербурга 10.02.2004, код подразделения 782-060 (копия приведена в Приложении 1). Адрес регистрации: 194356, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 138, корп. 2, кв. 85. Тел. +79219643479. Электронная почта: МАКАРОВ АВ@mail.ru. Адрес местонахождения: 197376, Санкт-Петербург, ул. Л. Толстого, д. 7, оф. 308. Тел. +78123351955. Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включённой в Единый государственный реестр юридических лиц (копия первой страницы выписки приведена в Приложении 1). Адрес СМАО: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, подъезд № 3, 2 этаж. Тел. +74956044169. http://smao.ru/. Свидетельство о членстве Оценщика в СМАО от 28.09.2007 № 831 (копия приведена в Приложении 1). Договор страхования СК «ВТБ Страхование» № V51278-0000016 с дополнительным соглашением от 10.05.2016 № 1 сроком действия до 28.02.2017 (копия приведена в Приложении 1). Договор страхования СПАО «Ингосстрах» № 433-191-002629/17 сроком действия до 28.02.2018 (копия приведена в Приложении 1). Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности от 05.07.2001, серия ПП № 119379 (копия приведена в Приложении 1). Свидетельство о повышении квалификации от 28.06.2010 рег. № 2184 (копия приведена в Приложении 1). Аккредитованный оценщик при СОАУ «Континент» сроком до 30.07.2018, Свидетельство серии АК № 33/17 (копия приведена в Приложении 1). Стаж оценочной деятельности — с 1994 года.</p> <p>Расчетный счет № 40802810927360000433 в Филиале № 7806 Банка ВТБ24 (ПАО), г. Санкт-Петербург. Корсчёт № 30101810300000000811, БИК 044030811</p>
<i>Информация о привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах</i>	<p>При подготовке настоящего отчёта по оценке никакие третьи организации и специалисты не привлекались</p>

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

4.1. Общие ограничения и предположения

Настоящая работа выполнена при следующих общих ограничениях и предположениях:

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

4.2. Ограничения и допущения, учитываемые при оценке рассматриваемого объекта

Настоящая работа выполнена при следующих ограничениях и допущениях:

- Оценка проведена при условии отсутствия каких-либо залоговых или других обременений относительно объекта оценки.
- Объект оценки является предметом залога по договору об ипотеке от 25.02.2013 №13/зклв-11-5, дата регистрации 03.04.2013, регистрационный № 77-77-11/093/2013-110. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости установлено в пользу Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (Публичное акционерное общество, ИНН: 7717002773). В рамках работы рыночная стоимость определяется для условно свободного от каких-либо обязательств и обременений объекта оценки.

5. Основные определения и термины

5.1. Цель оценки

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

5.2. Вид оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. Состав оцениваемых прав

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

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

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

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

5.4. Используемые в отчёте основные термины

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Полнота проведенного анализа

6.1. Информация Заказчика

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

- Решение Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2017 по делу № А40-26993/17-103-40.
- Сообщение о судебном акте от 11.07.2017 на Интернет-ресурсе <http://bankrot.fedresurs.ru>.
- Свидетельство ГУ ФРС по Москве о государственной регистрации права от 03.08.2006, бланк серии 77 АГ 474317.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16574297.
- Выписка из техпаспорта на помещение от 30.11.2006.
- Справка БТИ о состоянии здания на 30.11.2006.
- Технический паспорт на здание по состоянию на 18.12.2006.
- Экспликация помещения здания от 29.11.2006.
- План земельного участка от 30.11.2006.
- поэтажный план помещения от 30.11.2006.
- Справка о балансовой стоимости помещения ООО «Фаст» от 21.10.2016.
- Инвентаризационная опись ОС ООО «Фаст» от 21.07.2017.

6.2. Общедоступная рыночная информация

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

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

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

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

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

6.3. Общая справочно-нормативная база

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

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

- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,
 - «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»,-
- утверждённые Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297-299;
- 8) Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённые Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
 - 9) Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утверждённые Решением Совета Ассоциации (первая редакция - Протокол № 78 от 15.08.2008);
 - 10) Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 9th Ed., 2011);
 - 11) Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

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

7. Описание объекта оценки

7.1. Характеристика объекта оценки

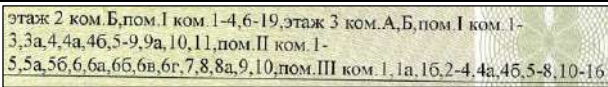
Объект оценки представляет собой нежилое помещение, общей площадью 1 142,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36.

Общая характеристика здания:

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

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

Описание помещения:

Адрес:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36
Этаж расположения:	Этаж 2 и этаж 3
Номер на поэтажном плане:	
Наличие отдельного входа:	Нет
Общая площадь, кв. м.:	1 142,7
Внутренняя отделка помещения:	Простая внутренняя отделка
Назначение помещения:	Нежилое, учрежденческие
Коммуникации:	Центральные
Дополнительная информация:	Отсутствует
Экономическое устаревание:	Отсутствует

Источник информации: Экспликация, поэтажный план.

Изучив документы и проведя инспекцию, можно говорить, что помещение относится к офисному. Помещение не требует проведения ремонтных работ, на дату оценки находится в рабочем состоянии, имеет простую внутреннюю отделку. Помещение используется под офисы.

Объект оценки расположен 5-ти минутах ходьбы от станции метро «Чкаловская».

7.2. Местоположение объекта оценки

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

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

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

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

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

Географическое положение. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2511 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1641 км² — за кольцевой автодорогой.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Государственный космический научно-производственный центр имени М.В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ»;
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей»;
- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва.

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
- Завод имени Лихачёва — производитель грузовых автомобилей (ок. 10 тыс. в год);
- Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault (ок. 60 тыс. в год) на территории бывшего АЗЛК;
- Металлургический завод «Серп и Молот»;
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика).

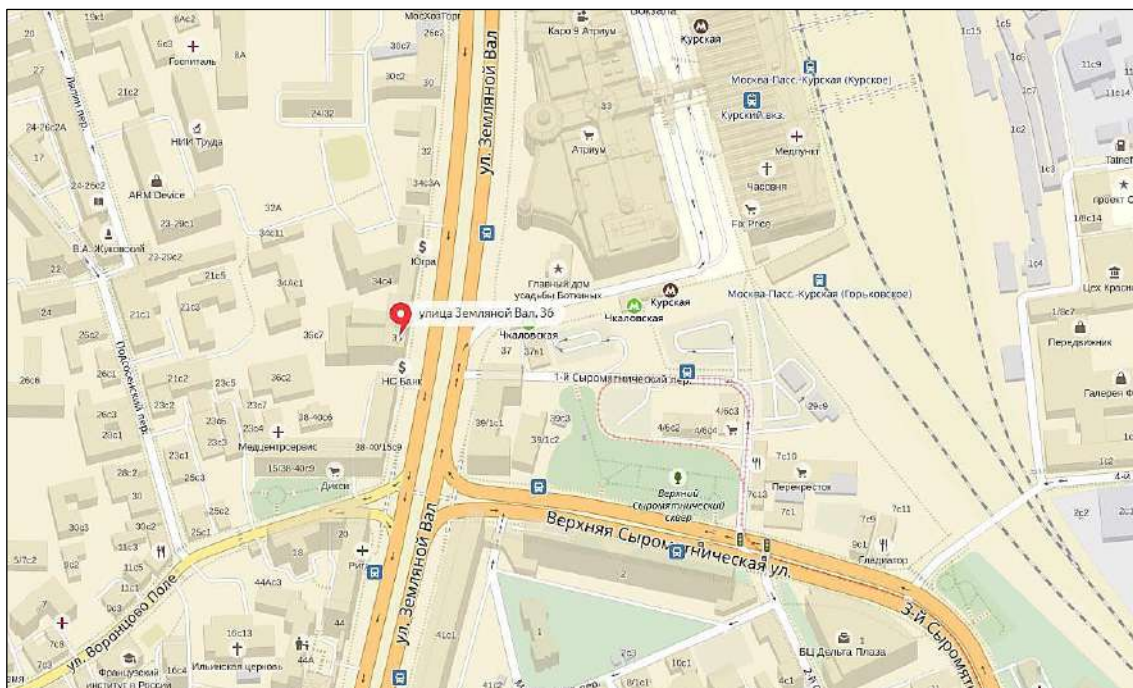
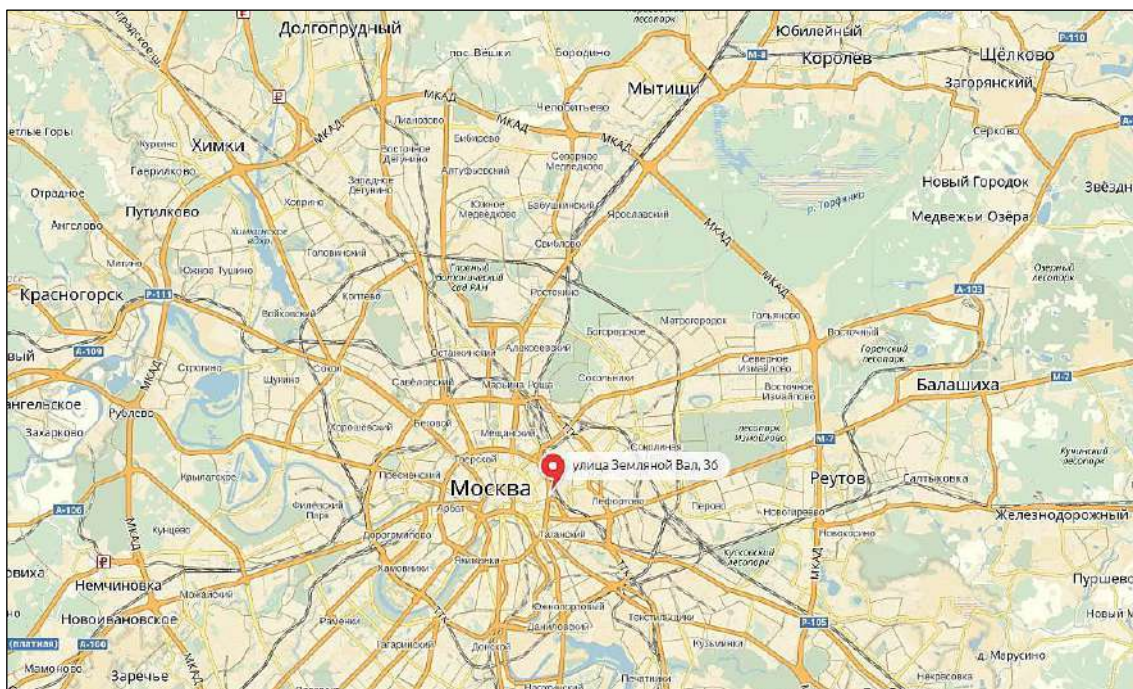
В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

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

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

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

Местоположение объекта оценки в Москве



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

Основные характеристики места расположения объекта оценки:

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

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

7.3. Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки



Адресный ориентир



Вход в помещения 2 этажа



Внутренняя отделка помещений 2 этажа



Внутренняя отделка помещений 2 этажа



Внутренние помещения здания, в котором расположен объект оценки. Вход в помещения 3 этажа



Вход в помещения 3 этажа



Внутренняя отделка помещений 3 этажа



Внутренняя отделка помещений 3 этажа



Внутренняя отделка помещений 3 этажа



Внутренняя отделка помещений 3 этажа



Внутренняя отделка помещений 3 этажа



Внутренняя отделка помещений 3 этажа



Внутренняя отделка помещений 3 этажа

7.4. Права на объект оценки

Объект оценки является собственностью ООО «Фаст», что подтверждено выпиской из ФГИС ЕГРН от 11.05.2017 № 99/2017/16629115.

Организационно-правовая форма и полное наименование:	ООО «Фаст»
Юридический адрес:	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36
ИНН/КПП:	7734514115/770901001
ОГРН:	1047796499860 дата гос. регистрации 09.07.2004 г.
Состояние:	Находится в стадии ликвидации

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

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

ООО «Фаст» зарегистрировано 09.03.2007 Инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве. Юридический адрес компании – РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. Организации присвоены – ОГРН: 1047796499860, ИНН: 7734514115.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2017 по делу № А40-26993/17-103-40 предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим назначен Бакаминов Д.Э. (ИНН 100122816590), член СОАУ «Континент».

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

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Инвестиционный спрос

	апр.17	I кв. 2016	IV кв. 2015	III кв. 2015	II кв. 2015	I кв. 2015
Инвестиции в основную капитал						
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5	-10,1
с учетом сезонности, % м/м	1,2		0,1	0,1	-0,2	0,0
Строительство						
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,4	-4,3	-4,3	-1,9	-3,6	-8,3
с учетом сезонности, % м/м	0,9	-1,4	-0,7	0,0	-2,2	-0,6
Производство инвестиционных товаров¹						
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-6,3
с учетом сезонности, % м/м	-4,4	0,2		0,5	1,1	-0,8
Импорт инвестиционных товаров						
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5
с учетом сезонности, % м/м	3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4
Грузоперевозки и инвестиционных товаров²						
в % к соответ. периоду предыдущего года	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,9
с учетом сезонности, % м/м	-1,3	1,4		-3,3	3,4	-0,5

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В условиях снижения неопределенности и общей стабилизации макроэкономической ситуации по итогам 1 кв.2017 инвестиции в основную капитал выросли на 2,3% *г/г*; (1,2% *м/м* SA). Основной вклад в восстановление инвестиционной активности последний рост импорта товаров инвестиционного назначения (4,2% *г/г*) на фоне умеренной инфляции. Кроме того, по итогам 1 кв.2017, наблюдается рост и в отечественном производстве инвестиционных товаров (0,9% *г/г*). При этом продолжался восстановлению инвестиционной активности продолжался спад в строительстве (-4,3% *г/г*).

	апр.17	I кв. 2016	IV кв. 2015	III кв. 2015	II кв. 2015	I кв. 2015
Импорт инвестиционных товаров						
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5
с учетом сезонности, % м/м	3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4
Вычислительная техника и ее части	10,2	-0,5	-7,3	-2,7	-4,9	22,4
Текстиль, текстиль из полимерных материалов	6,5	6,0	13,4	2,5	5,2	1,7
Аппаратура для трубопроводов, котлов, резервуаров	-10,6	12,9	10,9	8,4	4,1	30,2
Автомобили для перевозки грузов	49,2	-10,0	-16,3	14,9	19,5	36,1
Электродвигатели установки	5,9	17,2	8,9	-17,2	22,9	-13,0
Оборудование и инструменты, применяемые в металлургии	0,7	-14,5	-20,9	-26,4	-0,4	-1,9
Лифты, эскалаторы, конвейеры	-80,7	в 22 г. в 12 г. в 27 г. в 20 г. в 9 г.				-36,5
Машины и вал. транспортные, импортные индивидуальные функции	10,1	6,0	3,0	10,3	21,2	-1,6

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе данных физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов экспорта и импорта в 2016 году по данным таможенных деклараций.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по данным таможенных деклараций.

³ Индекс импорта инвестиционных товаров железнодорожного транспорта рассчитан путем агрегирования суммарного экспорта трех типов грузов – строительных грузов, цемент и магнезит и оборудования.

31 мая 2017 г. Страница 19

Тенденции развития экономики РФ

Основные тенденции

3

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

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

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

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

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

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

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

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

«Добыча полезных ископаемых»
 Отмечается снижение негативного влияния фактора «Неопределенность экономической ситуации» (36% по сравнению с 45% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем и внешнем рынках» (32% и 56% соответственно), а также «Изношенность и отсутствие оборудования» (16% по сравнению с 19% в мае 2016г.).
 Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост таких показателей как «Недостаток финансовых средств» и «Высокий процент коммерческого кредита» (25% и 19% по сравнению с 24% и 15% в мае 2016 года соответственно), а также «Нестабильный спрос на производимую продукцию» (19% против 2% годом ранее).

«Обрабатывающая промышленность»
 Можно отметить снижение негативного влияния фактора «Неопределенность экономической ситуации» (44% по сравнению с 56% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем и внешнем рынках» (33% и 28% по сравнению с 37% и 33% в мае 2016г. соответственно).
 Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателя «Недостаточность квалифицированных рабочих кадров» (19% по сравнению с 18% в мае 2016 года).

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



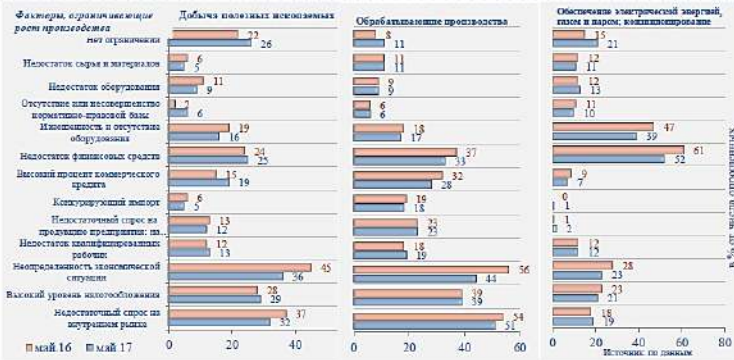
Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ), отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в мае 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года **повысился** в обрабатывающей промышленности с (-4) до (-1) и в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционирование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

Балле оценок респондентов основных компонент ИПУ показал улучшение деловой активности по всем укрупненным сегментам промышленного производства.

Так, значения показателя «Общий спрос на продукцию (портфель заказов)», определяемый как разность депозитов и обязательств, в мае 2016 г., в добычи полезных ископаемых составил (-25% против -28% в мае 2016г.), в обрабатывающей промышленности (-34% против -38% в мае 2016г.), в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха (-6% против -10% в 2016г.).

«Выпуск основного вида продукции» в среде опрошенных руководителей число оптимистических настроений на рост производства в течение ближайших 3 месяцев превышает число ожидающих снижения выпуска продукции в добывающей промышленности на 18 п.п., в обрабатывающей промышленности на 26 п.п., в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - превышение числа ожидающих снижения выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев сократилось с 23 п.п. в мае 2016г. до 21 п.п. в мае 2017г.

Средний уровень загрузки производственных мощностей в добыче полезных ископаемых составил 67%, в обрабатывающих производствах - 65%, в электроэнергетике - 64 процента.

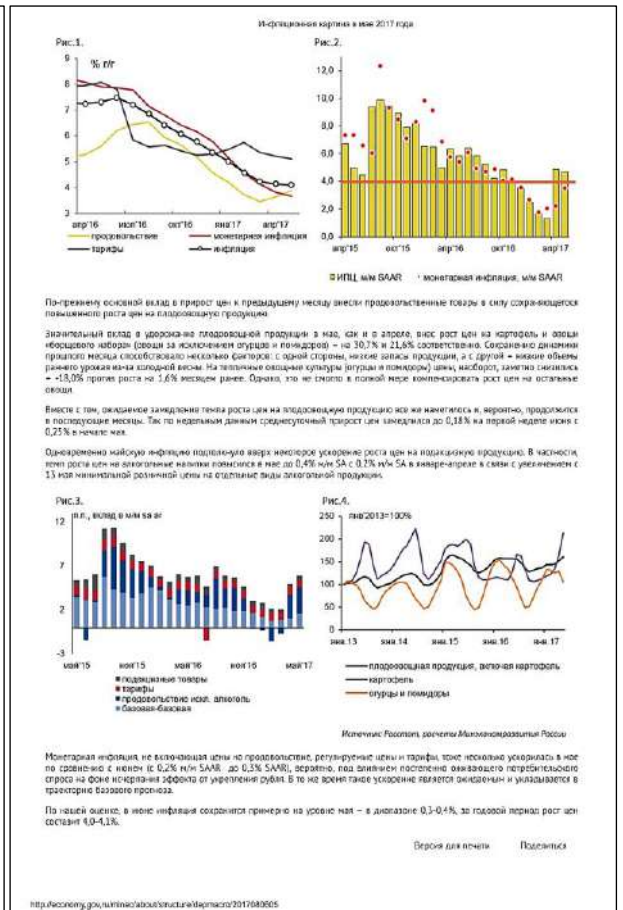


ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Инфляция



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

Общий вывод

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

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

Анализ влияния общей политической и экономической обстановки на рынок недвижимости

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

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения).

Доля импорта в общем объеме в тот период составляла более 40%, поэтому резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения. Упали реальные доходы подавляющей части населения и компаний. Резко сократился потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг, в том числе, снижении количества сделок на рынке недвижимости.

Снизилась объемы производства товаров и услуг не первой необходимости, объемы торговли товарами производственного назначения, объемы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряженности, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года эти деструктивные

события отчасти продолжались. Но, на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Основные экономические результаты после падения в 2015 году, в целом стали показывать динамику роста. Сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсировались высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Стала улучшаться отраслевая структура экономики.

На сегодня положительная динамика проявляется не только по причине действия рыночных законов. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ, связанных с инновационным развитием и модернизацией экономики.

Структурная реформа долгосрочна и неизбежно сопровождается социальными проблемами (вытекающими из причин внешнего экономического характера). Учитывая это, в РФ запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения.

Учитывая высокую сырьевую (нефтегазовую) зависимость госбюджета, учитывая, и то, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет сохранит перечисленные проблемы и риски.

Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 году и 1 квартале 2017 года дают возможность предполагать в дальнейшем экономический рост ВВП в пределах 1,5%-2% в течение текущего года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – и до 3%¹.

Международный валютный фонд (МВФ) ожидает роста российской экономики на 1,4% в 2017 и 2018 годах. Предыдущий прогноз предполагал рост на 1,1% в 2017 г. и на 1,2% - в 2018-м.

По данным Росстата рецессия в России закончилась в прошлом году. По итогам 4 кв. 2016 года был зафиксирован рост ВВП на 0,3% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Согласно прогнозу Минэкономразвития, в 2017 г. ожидается рост на 2%. На 2% должно вырасти и промышленное производство.

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

В то же время рейтинги Санкт-Петербурга в целом выше, чем общие по стране. Так, долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга в национальной валюте от агентства «Fitch Ratings» равен «AAA» (стабильный прогноз), от агентства «Moody's» — «Aa1.ru» (стабильный прогноз) (рейтинги по международной шкале при этом на порядок ниже — «BBB-» (стабильный прогноз) и «Ba1» (стабильный прогноз), соответственно). Санкт-Петербург занимает 22 место в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата 2016 и 40-е — в рейтинге Всемирного банка³. Рейтинги Ленинградской области не так высоки: долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной и иностранной валюте «Fitch Ratings» — «BB» (прогноз стабильный), рейтинги агентства «Standard & Poor's» — «BB» (прогноз позитивный)⁴.

В январе-марте 2017 г. индекс промышленного производства в Санкт-Петербурге составил 105,6% (к аналогичному периоду прошлого года), а в Ленинградской области — 104,9%. Объём ввода по виду деятельности «строительство» в Санкт-Петербурге — 90,9%, в Ленинградской области — 82,9%. Индекс потребительских цен (март 2017 г. к декабрю 2016 г.) — 101,9% в Санкт-Петербурге и 101,2% в Ленинградской области.

При этом в 1 кв. 2017 года в Санкт-Петербурге отмечалось увеличение объёмов промышленного производства и жилищного строительства, в Ленинградской области незначительно увеличился объём продукции сельского хозяйства, а показатели промышленности и ввода жилья снизились. На потребительском рынке в Санкт-Петербурге третий год фиксируется снижение оборота розничной торговли, в Ленинградской области наметился устойчивый рост. Также отмечается замедление роста потребительских цен, снижение числа зарегистрированных безработных и умеренный прирост реальной заработной платы⁵.

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

1 <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

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

3 <http://spbinvestment.ru/ru/whyspb/ratings>

4 <http://www.russiaseconomy.ru/CreditRates/ViewRates.aspx?regionID=30>

5 http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/2f20f50041011902ae79afa3e1dde74c1l_kvartал_2017.pdf

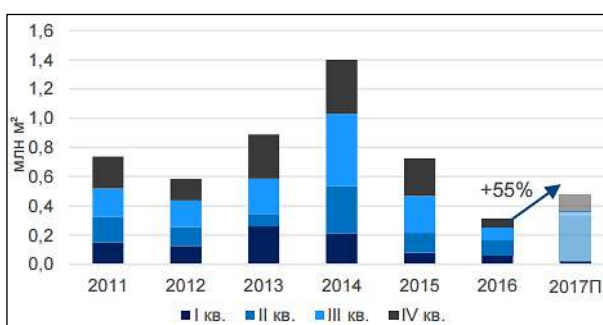
8.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Предложение

Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.

Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7,0 тыс. м², на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14,1 тыс. м².

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г.



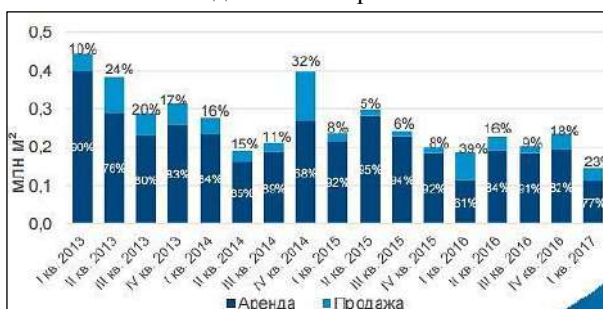
Источник информации: Colliers International

Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 тыс. м² в I квартале 2016 г.).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 м². В своем большинстве крупные, особенно западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

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



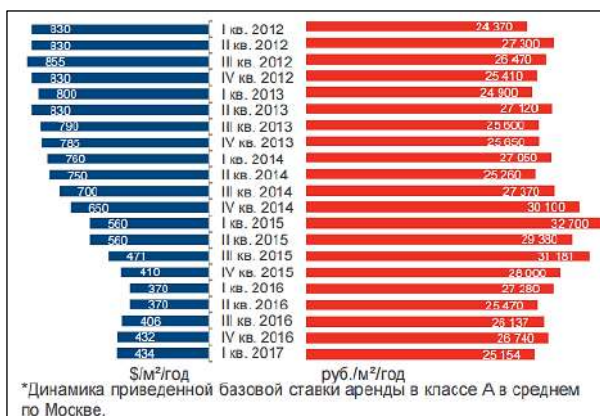
Источник информации: Colliers International

Цены продаж

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

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6

000 м². В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.



Источник информации: Colliers International

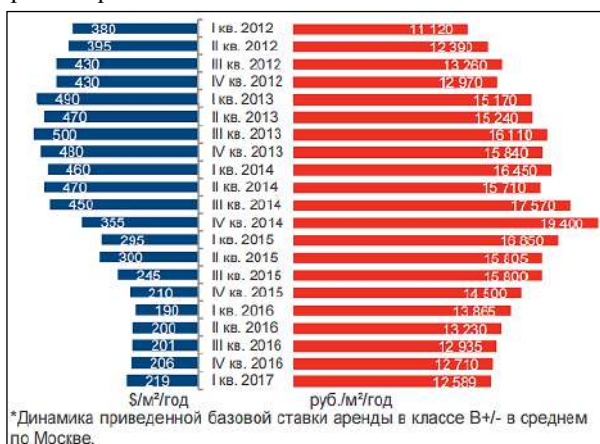
Ставки аренды

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

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

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

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



Источник информации: Colliers International

Деповые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В						
		Среднемесячная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	Среднемесячная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %					
		\$/м ² /год	руб./м ² /год		\$/м ² /год	руб./м ² /год						
Ближний центр	Центральный деловой район	712	712	33 186	21,3	459	24 308	9,3				
Среднее кольцо	СК Юв.	950	431	23 715	16,4	525	27 814	10,4				
	СК Запад	286	—	34 125	16,5	—	34 322	14,7				
	СК Северо-Запад	800	—	25 012	25 546	17,3	15,5	20 877	21 375	6,3	12,5	
	СК Восток	401	—	23 246	11,1	293	15 546	15,7				
	Халовники	260	650	37 863	13,7	—	34 385	15,7				
	Улановский	278	—	—	—	—	15 637	15,5				
	Триумф	985	—	—	—	—	13 468	9,7				
	Китовский	424	—	23 451	1,9	—	13 620	27,8				
	Пресненский	357	—	24 661	5,7	—	15 494	10,0				
	Проекти Мира	162	—	—	—	—	19 038	56,4				
ТТК-МКАД	Ново-Ботанический	752	578	31 765	29 410	19,5	18,8	387	20 493	14 846	10,1	11,3
	Ботанический	320	—	—	—	—	14 179	5,0				
	Тургеневский	175	—	—	—	362	19 133	10,2				
	Волгоградский	418	—	—	—	—	14 161	15,1				
	Ленинское	195	—	—	—	—	12 327	9,0				
	МКАД «Молодежная»	913	324	28 794	20,3	—	—	—				
	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	627	—	25 000	16,3	—	12 035	15,4			
		ТТК-МКАД Северо-Запад	659	460	25 250	11,3	—	15 047	20,0			
		ТТК-МКАД Юг	1 152	—	—	—	—	10 455	13,0			
		ТТК-МКАД Запад	563	—	19 658	—	21,9	290	15 064	13,4	14,7	
ТТК-МКАД Юго-Запад		625	—	11 643	32,0	—	24 016	16,1				
ТТК-МКАД Восток		453	—	—	—	—	9 000	7,5				
ТТК-МКАД Преображенский		251	—	13 284	60,8	—	14 831	22,2				
МКАД	МКАД Север	378	—	—	—	—	0 290	17,3				
	МКАД Северо-Запад	308	—	10 808	44,6	—	6 724	26,1				
	МКАД Юв.	2611	—	12 711	30,0	—	9 799	37,0	10,4			
	МКАД Юго-Запад	1 783	307	16 871	16,5	—	10 402	16,0				
	МКАД Восток	248	—	11 643	37,9	—	8 003	12,0				
Итого	15 856	424	23 382	20,1	253	13 430	14,0					

Источник информации: Knight Frank

Тенденции и прогнозы

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

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

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

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

В целом, при условии сохранения стабильности со стороны внешних экономических и политических факторов не ожидается каких-либо существенных изменений на офисном рынке в 2017 году. Его участники продолжают занимать выжидательные позиции и будут с осторожностью наблюдать за сигналами, которые им посылает рынок. Какие-либо изменения на рынке возможны в конце года, а также в 2018 году, что может быть связано, в том числе, и с приближающимся в 2018 году очередным выборным циклом в стране.



Источник информации: Colliers International

Вакантность офисных помещений

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



Источник информации: Colliers International

Ставка капитализации

По данным, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>), ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий на участках составляет 11%.

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

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

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

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

Предложения по продаже офисной недвижимости:

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

Источник информации: данные открытых источников информации

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

Предложения по аренде офисной недвижимости:

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

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

Источник информации: данные открытых источников информации

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

Элементы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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

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

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

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчете для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведенные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года».

Экспертные Градации ликвидности недвижимости:

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

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

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>.

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>.

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

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

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

8.3. Основные выводы

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года;
- объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г., составил 666,5 млн. тонн;
- пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км;
- в I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности;
- производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 %;
- снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8%) к I кварталу 2016 года;
- производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 %;
- за первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² офисной недвижимости – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.;
- совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 21% меньше, чем в I квартале 2016 г. (185 тыс. м²);
- наиболее вероятная стоимость для офисных помещений в районе расположения объекта составляет от 73 432 до 300 198 руб./кв. м. с учетом НДС, среднее значение 207 506 руб./кв. м.;
- арендная ставка для офисных помещений в районе расположения объекта находится в диапазоне от 23 000 до 28 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и операционных расходов, среднее значение 25 273 руб./кв. м/год;
- оцениваемый объект имеет средний показатель ликвидности, срок реализации Объекта оценки 6 месяцев.

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Анализ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

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

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

Вывод

Местоположение Объекта оценки в жилом массиве, близость станции метро, расположение здания на красной линии, расположение помещения на 2 и 3 этажах обеспечивает максимальную доходность в качестве офисного помещения (административные помещения, офис продаж, услуги населению и т.д.). Оптимальным использованием объекта оценки: в качестве офисного помещения.

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

10. Обоснование применяемых подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода

11.1. Общие положения

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

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

11.2. Описание процесса оценки

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

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

В соответствии с теорией оценки¹⁵, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

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

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

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Источники информации:

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

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

- Единицам сравнения,
- Элементам сравнения.

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

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

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

Источники информации:

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

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

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

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Дата предложения/дата оценки:	16.08.2017	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года
2	Тип объекта:	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ
3	Наличие земельного участка:	Нет	Да	Нет	Да
4	Общая площадь, кв.м.:	1 142,70	1 035,0	730,718	532,0
5	Этаж расположения:	2, 3 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-2 этаж, подвал
6	площадь подвала, кв. м:	0,00	0,0	0,0	80,6
7	площадь цокольного этажа, кв. м:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	площадь 1-го этажа, кв. м:	0,00	207,0	0,0	146,4
9	площадь 2-го этажа и выше, кв. м:	1 142,70	828,0	730,7	305,1
10	Цена предложения, руб. с учетом НДС:	-	250 000 000	140 000 000	106 400 000
11	Цена предложения, руб./кв.м с учетом НДС:	-	241 546	191 597	200 000
12	Местоположение:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С4
13	Удаленность от метро:	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком

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

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

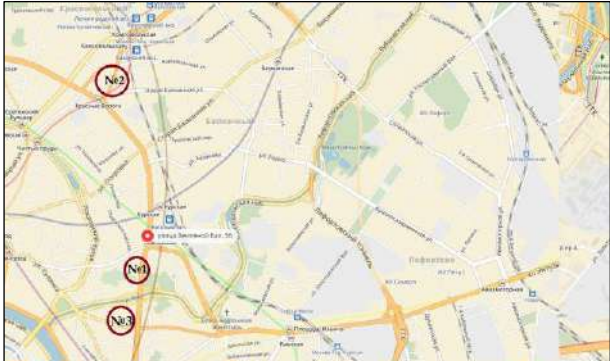
Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1 142,7 кв. м

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

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
Описание корректировки		Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
3. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		14 августа 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание корректировки		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Описание корректировки		<p>Проведенный анализ рынка купли-продажи и подбор объектов-аналогов осуществлялся по периодическим печатным изданиям, интернет-сайтам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. С учетом сложившейся практики в оценке и тенденций развития рынка недвижимости цена предложения отличается от цены сделки в меньшую сторону (если это не торги), поэтому требует корректировки. В ходе общения с риэлторами ("МИЭЛЬ", "АзбукаЖилья", "Welhome" и др.), на основе обзоров исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень «Rway», журналы «Профиль», «Эксперт» и др.), а также представителями собственников, на рынке офисно-торговых объектов сложилась ситуация, в которой владельцы вынуждены снижать цены, в особенности на неликвидные и переоцененные объекты. Скидка на торг в условиях кризиса и низким спросом покупателей на такие объекты доходит до 30%. Учитывая все вышесказанное, Оценщиком была применена корректировка для офисных и других общественных зданий с земельным участком в размере 6%, на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/972-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2017-goda). Данная поправка вносится со знаком минус</p>			
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		227 053	180 101	188 000
5. Местоположение					
5.1. Местонахождения объекта		г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С4

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

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

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

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																														
Корректировка	%		0%	0%	0%																														
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																	
6. Физические характеристики																																			
6.1. Тип объекта		Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ																														
Значение коэффициента для расчета корректировки		0,93	1	0,93	1																														
Корректировка	%		-7%	0%	-7%																														
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объект-аналог №2 представляют собой встроенные помещения, объекты-аналоги №1 и №3 представляют собой отдельно стоящие здания с земельным участком в пределах площади застройки. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник информации: https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/975-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип объекта</th> <th rowspan="2">Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием</th> <th colspan="3">Пристроенное здание по отношению к ОСЗ</th> <th colspan="3">Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ</th> </tr> <tr> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>0,97</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Складские и производственные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>0,96</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>				Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ			нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,96	0,93	Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,89	0,97	0,93
Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ																														
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение																												
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,96	0,93																												
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,89	0,97	0,93																												

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																																																																																											
6.2.Общая площадь объекта	кв. м	1 142,7	1 035,0	730,7	532,0																																																																																											
Корректировка	%		0%	-8%	-8%																																																																																											
Описание корректировки		<p>Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 38</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Таблица 38</caption> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">Цена</th> </tr> <tr> <th colspan="8">аналог</th> </tr> <tr> <th rowspan="8">объект оценки</th> <th><100</th> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,25</td> <td>1,30</td> <td>1,36</td> <td>1,41</td> <td>1,44</td> </tr> <tr> <th>100-250</th> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,27</td> <td>1,32</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>250-500</th> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> <td>1,20</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <th>500-750</th> <td>0,80</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <th>750-1000</th> <td>0,77</td> <td>0,82</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <th>1000-1500</th> <td>0,74</td> <td>0,79</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <th>1500-2000</th> <td>0,71</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <th>>2000</th> <td>0,70</td> <td>0,74</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </thead></table>				Площадь, кв.м		Цена								аналог								объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00
Площадь, кв.м		Цена																																																																																														
		аналог																																																																																														
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44																																																																																							
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34																																																																																							
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22																																																																																							
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15																																																																																							
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11																																																																																							
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																							
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																							
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00																																																																																							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																								
6.3. Этаж расположения		2, 3 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-2 этаж, подвал																								
площадь подвала, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	80,60																								
площадь цокольного этажа, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00																								
площадь 1го этажа, кв. м	кв. м	0,00	207,00	0,00	146,35																								
площадь 2-го этажа и выше, кв. м	кв. м	1 142,70	828,00	730,70	305,05																								
Коэффициент корректировки		0,87	0,90	0,87	0,88																								
Корректировка	%		-3,33%	0,00%	-1,14%																								
Описание корректировки		<p>Данная корректировка учитывает различия в этаже расположения, поскольку в составе объектов-аналогов имеются помещения, расположенные на 1, 2 и выше этажах, а объект оценки расположен на 2 и 3 этаже. Величина корректировки была определена на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно- торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 162, таблица 48</p> <table border="1" data-bbox="1189 970 1720 1220"> <thead> <tr> <th colspan="4">Таблица 48</th> </tr> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,71</td> <td>0,70</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,82</td> <td>0,81</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table>				Таблица 48				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Таблица 48																													
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																											
Удельная цена																													
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73																										
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83																										
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88																										
6.4. Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние																								
Корректировка	%		0%	0%	0%																								

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3								
Описание корректировки		Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная парковка. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила -7,78%	<p>Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-7,78</td> <td>-8 — -5</td> <td>00</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 квартал 2017 года Недостаточно данных для отображения результатов за период.</p>			Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-7,78	-8 — -5	00
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-7,78	-8 — -5	00										
Выводы													
Общая чистая коррекция	%		-27%	-11%	-12%								
Скорректированная цена	руб./кв. м		165 749	160 290	165 440								
Общая валовая коррекция	%		27%	20%	54%								
Коэффициенты весомости			0,366	0,401	0,233								
Коэффициент вариации скорректированных цен		1,88%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%										
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода с НДС	руб./кв. м		164 488										
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода с НДС	руб.		126 389 663										
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода без НДС (округленно)	руб.		186 817 738										

Источник информации: расчеты выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

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

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

158 320 000 (Сто пятьдесят восемь миллионов триста двадцать тысяч) рублей без учёта НДС.

12. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом доходного подхода

12.1. Общие положения

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

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

В рамках доходного подхода различают:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации используется если:

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

– потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

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

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

где

V_o - Рыночная стоимость объекта недвижимости (без НДС);

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

R_o - Общий коэффициент капитализации.

Основными этапами оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Операционные расходы принято делить на:

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



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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

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

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

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также:

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

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

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

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

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

12.2. Описание процесса оценки

Прогноз ставок арендной платы

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

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

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

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

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Дата предложения/дата оценки:	16.08.2017	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года
2	Состав арендной ставки:				
2.1	НДС	+	включен	включен	включен
2.2	эксплуатационные расходы	+	включены	включены	включены
2.3	коммунальные расходы	+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику
3	Тип объекта:	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
4	Общая площадь, кв.м.:	1 142,70	1 082,0	1 600,0	666,0
5	Этаж расположения:	2, 3 этаж	5 этаж	2 этаж	9 этаж
6	площадь подвала, кв. м.:	0,00	0,00	0,0	0,0
7	площадь цокольного этажа, кв. м.:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	площадь 1го этажа, кв. м.:	0,00	0,00	0,0	0,0
9	площадь 2го этажа и выше, кв. м.:	1 142,70	1 082,0	1 600,0	666,0
10	Цена предложения, руб. в мес. с учетом НДС	-	2 524 667	3 466 667	1 387 500

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

Расчет арендной ставки для нежилого помещения общей площадью 1 142,7 кв. м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3												
1. Арендная ставка, в том числе:	руб./кв. м в год		28 000	26 000	25 000												
НДС		+	включен	включен	включен												
эксплуатационные расходы		+	включены	включены	включены												
коммунальные расходы		+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику												
Корректировка			20%	20%	20%												
Описание корректировки		<p>Согласно информации, полученной от представителей собственников объектов-аналогов, НДС не включен в ставку аренды объектов-аналогов. Расходы по эксплуатации и обслуживанию также включены в величину арендных ставок объектов-аналогов. Коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно по счетчику. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207, таблица 64</p> <table border="1" data-bbox="1176 858 1706 1029"> <caption>Таблица 64</caption> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей</td> <td>1,20</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная арендная ставка				Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал															
Удельная арендная ставка																	
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24														
Скорректированная цена	руб./кв. м в год		33 600	31 200	30 000												
2. Качество прав																	
2.1. Качество прав на улучшения		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды												
Корректировка	%		0%	0%	0%												

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог 1</i>	<i>Объект-аналог 2</i>	<i>Объект-аналог 3</i>
<i>Описание корректировки</i>		В данном случае корректировка не требуется, все объекты сопоставимы по данному параметру			
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м в год		33 600	31 200	30 000
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Описание корректировки</i>		Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном			
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м в год		33 600	31 200	30 000
4. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Описание корректировки</i>		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется			
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м в год		33 600	31 200	30 000
5. Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени		16.08.2017	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Описание корректировки</i>		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки			

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3								
			<p>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-4.38</td> <td>-3 — 0</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 квартал 2017 года. Недостаточно данных для отображения результатов за период</p>			Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-4.38	-3 — 0	33
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33										
		Корректировка для объекта-аналога №2 определялась как: $1 / (1 - 0,0438) - 1 = 0,046$, или 4,6%											
6.3. Расположение относительно красных линий		Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов								
Корректировка	%		12%	0%	0%								
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. Объект-аналог №1 расположен внутри квартала, на второй линии домов, необходимо внести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolozhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-oi-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-oi-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила 12% ($1 / (1 - 0,1104) - 1 = 0,12$, или 12%)</p> <p>Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-11.04</td> <td>-12 — -9</td> <td>103</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-11.04	-12 — -9	103
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-11.04	-12 — -9	103										
6.4. Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет								
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%								

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3																																																																																									
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																												
6.5. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)																																																																																									
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																									
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																												
7. Физические характеристики																																																																																														
7.1. Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение																																																																																									
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%																																																																																									
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																												
7.2. Общая площадь объекта	кв. м	1 142,7	1 082,0	1 600,0	666,0																																																																																									
Корректировка	%		0%	4%	-8%																																																																																									
Описание корректировки		<p>Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 39</p> <table border="1"> <caption>Таблица 39</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">Арендная ставка аналог</th> </tr> <tr> <th><100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-750</th> <th>750-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-2000</th> <th>>2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки <100</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,24</td> <td>1,29</td> <td>1,34</td> <td>1,39</td> <td>1,42</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,16</td> <td>1,21</td> <td>1,26</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>500-750</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>750-1000</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,75</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>0,72</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>>2000</td> <td>0,71</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь, кв.м	Арендная ставка аналог								<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	объект оценки <100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00
Площадь, кв.м	Арендная ставка аналог																																																																																													
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000																																																																																						
объект оценки <100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42																																																																																						
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33																																																																																						
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21																																																																																						
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14																																																																																						
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10																																																																																						
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																						
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																						
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00																																																																																						

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3												
Корректировка	%		0%	0%	0%												
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась															
8.2. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания												
Корректировка	%		0%	0%	0%												
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась															
8.3. Наличие парковки		Стихийная	Организованная	Организованная подземная парковка	Организованная подземная парковка												
Корректировка			-7,78%	-7,78%	-7,78%												
Описание корректировки		Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная															
		<p>Парковка. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektivka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила -7,78%</p> <div data-bbox="1167 991 1704 1289" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-7,78</td> <td>-8 — -5</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>2 квартал 2017 года</td> <td colspan="3">Недостаточно данных для отображения результатов за период</td> </tr> </tbody> </table> </div>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-7,78	-8 — -5	99	2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды	-7,78	-8 — -5	99														
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период																
Выводы																	

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог 1</i>	<i>Объект-аналог 2</i>	<i>Объект-аналог 3</i>
Общая чистая коррекция	%		4,22%	-5,68%	-11,18%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м/год		35 018	29 428	26 646
Общая валовая коррекция	%		19,78%	22,88%	20,38%
Коэффициенты весомости			0,34	0,32	0,34
Коэффициент вариации скорректированных цен		14,02%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Рыночная ставка аренды объекта оценки с учетом НДС	руб./кв. м/год	30 383			
Рыночная ставка аренды объекта оценки без учета НДС	руб./кв. м/год	25 748			

Источник информации: расчеты выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

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

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

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

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

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

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации была принята исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>) и составила 11%.

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

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

Расчет рыночной стоимости

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Источник
1	Размер ежегодной арендной платы без учета НДС, руб./кв.м	25 748	Расчеты Оценщика
2	Площадь объекта, кв.м	1 142,70	Документы, предоставленные Заказчиком
3	Коэффициент арендопригодной площади	0,84	Определялся исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади» (https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/973-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprignodnoj-ploshchadi)
4	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	24 714 681	Стр. 1 x Стр. 2 x Стр. 3
5	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	10,45%	Анализ рынка офисной недвижимости
6	Действительный валовой доход, руб. в год	22 131 997	Стр. 4 - (Стр. 5 x Стр. 4)
7	Величина операционных расходов при эксплуатации объекта оцениваемых прав, руб., в год	5 308 713	<i>Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., Стр. 207, таблица 64 и Стр. 229, таблица 72</i>
8	Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	16 823 284	Стр. 6 - Стр. 7
9	Ставка капитализации (доходность), % в год	11,00%	Ставка капитализации определялась исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda)
10	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	152 940 000	Стр. 8 / Стр. 9

Источник информации: расчеты выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

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

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

152 940 000 (Сто пятьдесят два миллиона девятьсот сорок тысяч) рублей без учёта НДС.

13. Итоговое согласование результатов

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

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	158 320 000 руб.
Доходный подход	152 940 000 руб.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки

Наименование Объекта оценки	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода, %	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода, %	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода, %
Оцениваемый объект недвижимости – нежилое помещение	Не применялся	0,0%	158 320 000	50,0%	152 940 000	50,0%
Результаты расчета рыночной стоимости различными подходами, руб.	155 630 000					

Вывод: результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, округлённо без учёта НДС составляет на дату оценки *155 630 000 (Сто пятьдесят пять миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей.*

14. Сертификат оценки

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются моим персональным, непредвзятым, профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе и связанными с ним правами, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
- Мною была произведена личная инспекция объектов оценки, описанных в настоящем отчете. Копии использованных правовых, технических и бухгалтерских документов, а также выполненные расчеты хранятся в моем личном архиве;
- При подготовке отчета по оценке никакие организации и специалисты мною не привлекались;
- Мой анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен, в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Проведенная оценка соответствует требованиям ФСО №№ 1-3 и 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России, в действующей редакции, и Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденных Решением Совета Ассоциации в действующей редакции;
- Отчёт по оценке, подготовленный 24.08.2017, имеет регистрационный номер 25;
- Полученные результаты расчётов признаются действительным на дату оценки:

18 августа 2017 года;

- Вывод относительно определённой величины стоимости объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью предприятия - ликвидируемого должника ООО «Фаст» (ОГРН/ИНН 1047796499860/7734514115).

Наиболее вероятная рыночная стоимость права собственности на нежилое помещение общей площадью 1 142,7 кв.м, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36, - имеющее кадастровый номер 77:01:0001028:2482, при условии, что оно свободно от каких-либо залоговых или долговых обязательств, составила:

155 630 000 (Сто пятьдесят пять миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей.

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



[Handwritten signature]
.....
А.В. Макаров,
ИТ, оценщик 1 категории

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





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

«17» января 2017 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Макаров Александр Викторович
Паспортные данные: серия 40 05, № 189527, выдан: 60 ОМ Санкт-Петербурга
Адрес регистрации: 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 138, корп. 2, кв. 85
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» марта 2017 года по «28» февраля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.02.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

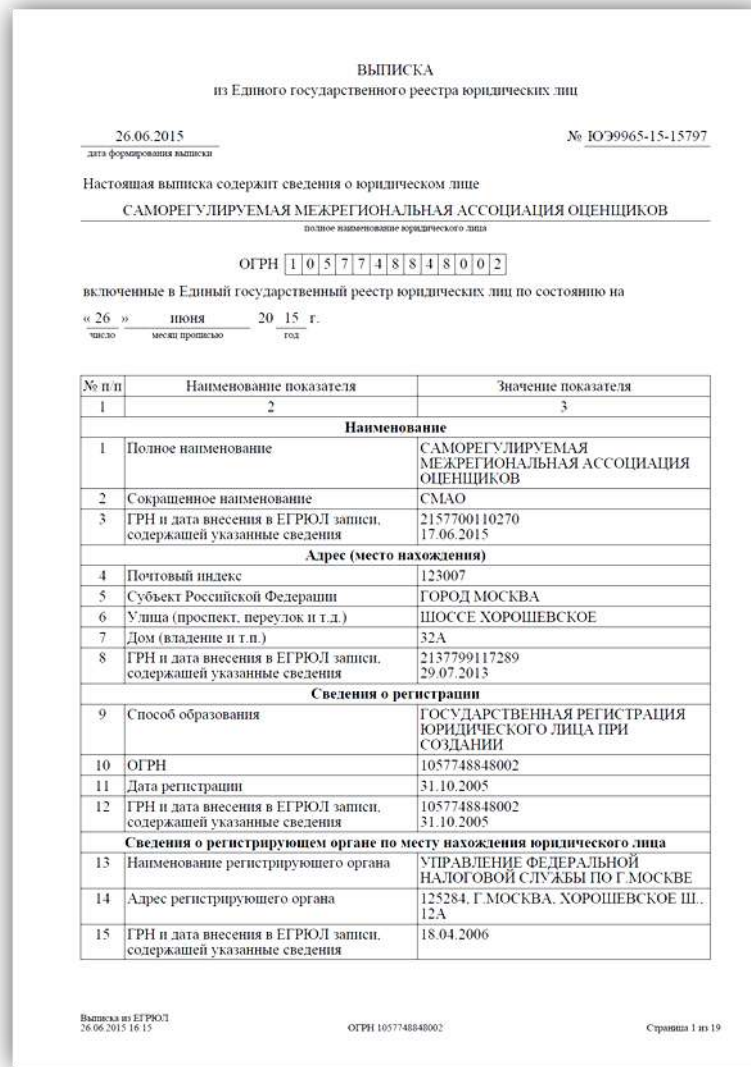
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Макаров Александр Викторович



/ Макаров А.В./

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге
Заведующий филиалом/директор филиала по корпоративному бизнесу

М.П. Владелищкова Г.В./
На основании доверенности № 2809/2016 от 21.11.2016г.,
зарегистрированной в реестре нотариуса за № 6-2175



 Форма № **Р 6 7 0 0 1**

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Макаров Александр Викторович
(фамилия, имя, отчество)

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

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

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

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

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

Заместитель руководителя инспекции МНС России Мусатова



серия 78 № 000561852

 Форма № **Р 6 0 0 0 4**

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

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

Макаров Александр Викторович
(фамилия, имя, отчество)

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

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

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

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

 М.П.

серия 78 №006196815

Форма № 2-1-Учет


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что
МАКАРОВ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ

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

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

с присвоением ИНН **781001039309**

налоговым органом
Межрайонной ИФНС России № 17 по Санкт-Петербургу **7802**

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

 **серия 78 №006236049**


Приложение № 2
Утверждено
Приказом МНС России
от 19.08.2002 N ВГ-3-22/485
ФОРМА N 26.2-2

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

УВЕДОМЛЕНИЕ
о возможности применения упрощенной системы налогообложения

от 25.12.2002 N 8

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга, рассмотрев заявление Макарова Александра Викторовича (полное наименование организации, ОГРН, ИНН / КПП: фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН) от 24 2002 г. и руководствуясь положениями статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, уведомляет о возможности применения Макарова А.В. (полное наименование организации, ОГРН, ИНН / КПП, 781001039309 фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН) с 01.01.2003 г. упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения Факторы (наименование объекта налогообложения) в соответствии с поданным заявлением)

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

с уведомлением собственника, уведомление получил Макаров А.В. Индивидуальный предприниматель (подпись) (фамилия, инициалы)
08 января 2003 г.






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Паспорт выдан **60 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ**
ВАСИЛЕОСТРОВСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Дата выдачи **10.02.2004** Код подразделения **782-060**

Личный код **40 05 189527**

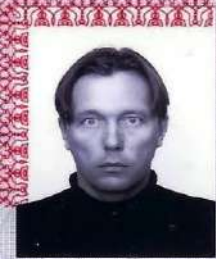
  
Личный код

Фамилия **МАКАРОВ**

Имя **АЛЕКСАНДР**
ВИКТОРОВИЧ

Пол **МУЖ.** Дата рождения **12.01.1959**

Место рождения **ЛЕНИНГРАД**



Личный код **40 05 189527**

ЗАРЕГИСТРИРОВАН
07 Ноября 2007г.

Пункт: ГОР. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Р-н : ВЫБОРГСКИЙ
Улица: ЭНГЕЛЬСА ПР.
Дом : 138 Корп: 2 Кв: 85
ТН №14 ОТДЕЛА УФС РОССИИ ПО
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛ. В
ВЫБОРСКОМ Р-НЕ ГОР. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
780-014 Заверил 

40 05 189527



Союз
арбитражных управляющих
«КОНТИНЕНТ»
(саморегулируемая организация)

Зарегистрирована Министерством Юстиции РФ 10 июля 2003 года и внесена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих за № 0007

Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 12, лит. В
191023, г. Санкт-Петербург, а/я 67
тел. (812) 314-70-02; факс (812) 314-58-78

СВИДЕТЕЛЬСТВО
Об аккредитации

Серия *AK*

№ *33/17*

Настоящим удостоверяется, что

Индивидуальный предприниматель
Макаров Александр Викторович

адрес: *197376, г. Санкт-Петербург,*
ул. Л. Толстого, д. 7, оф. 308
ОГРН 304780108900031, ИНН 781001039309

является аккредитованным при Союзе арбитражных управляющих «Континент» (саморегулируемая организация) и может принимать участие в обеспечении деятельности арбитражных управляющих – членов СОАУ «Континент» (СРО).

аккредитованные виды деятельности:
оценочная деятельность

Свидетельство действительно с *31 июля 2017 г.* по *30 июля 2018 г.*

Президент
СОАУ «Континент»



Ю.Б. Шиманаев

16. Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки



900000964_16282038



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-26993/17-103-40

04 июля 2017 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Гончаренко С.В., при ведении протокола секретарем Троян А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о банкротстве ООО «Фаст» (ОГРН 1047796499860, ИНН 7734514115), при участии: от ООО «Административный сервис» – Сычева Т.С., по дов. от 10.04.2017 г., от должника – Михайлова Л.А., по дов. от 03.06.17 г.,

УСТАНОВИЛ:

В судебном заседании проверялась обоснованность заявления ООО «Фаст» о признании его несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

В ходе судебного заседания представитель ликвидатора ООО «Фаст» просил признать должника несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, ссылаясь на то обстоятельство, что у должника отсутствуют имущество и денежные средства, за счет которых в ходе ликвидационных мероприятий было бы возможно удовлетворение предъявленных к ликвидируемому должнику требований кредиторов.

Представитель ООО «Административный сервис» возражений не представил.

Исследовав материалы дела и заслушав мнения лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к выводу о том, что обращение ликвидатора ООО «Фаст» в арбитражный суд с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом) является обоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 224 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве) в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим федеральным законом.

Согласно ч. 1 ст. 63 ГК РФ ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

Из ч. 2 ст. 63 ГК РФ следует, что после окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Согласно материалам дела, единственным участником должника 22.02.2017 г. принято решение о ликвидации ООО «Фаст» и назначении ликвидатором Учаева О.В.

В результате проведения процедуры ликвидации у ООО «Фаст» на момент подачи заявления в суд выявлены обязательства перед кредиторами на сумму 2 242 490 руб. 13 коп., при этом имущества должника не достаточно для удовлетворения требований кредиторов в полном объеме.

Задолженность по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью граждан, оплате труда работников и выплате им выходных пособий, сумме вознаграждения, причитающегося для выплаты авторам результатов интеллектуальной деятельности, у ООО «Фаст» отсутствует.

При таких обстоятельствах, арбитражный суд пришел к выводу о том, что у ООО «Фаст» имеются признаки банкротства, предусмотренные ст. 224 Закона о банкротстве, поскольку размер обязательств должника перед кредиторами превышает размер его активов.

2

В соответствии со ст. 45 Закона о банкротстве СОАУ «Континент» представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Бакамина Д.Э. требованиям ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве, выразившего согласие быть утвержденным конкурсным управляющим в деле о несостоятельности (банкротстве) ООО «Фаст».

Поскольку кандидатура Бакамина Д.Э. соответствует требованиям, установленным нормами Закона о банкротстве, суд признал возможным утвердить его конкурсным управляющим должника с вознаграждением, установленным положениями Закона о банкротстве.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 4, 20, 20.6, 32, 45, 124, 224 и 225 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 9, 16, 41, 64-68, 71, 75, 167, 176 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать ООО «Фаст» (ОГРН 1047796499860, ИНН 7734514115) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ООО «Фаст» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Фаст» Бакамина Д.Э. (ИНН 100122816590, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 12368, адрес для направления корреспонденции: 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 59).

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

Прекратить полномочия ликвидатора ООО «Фаст», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 Закона.

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

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

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве, либо документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца, а в части утверждения конкурсного управляющего – в течение десяти дней.

Судья

С.В. Гончаренко

Сообщение о судебном акте

Сообщение о судебном акте

Судебный акт	о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства
№ сообщения	1930004
Дата публикации	11.07.2017
Наименование должника	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФАСТ"
Адрес	МОСКВА, ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, 36
ОГРН	1047796499860
ИНН	7734514115
№ дела	A40-26993/2017
Арбитражный управляющий	Бакаминов Дмитрий Эдуардович (ИНН 100122816590, СНИЛС 122-374-040 15)
СРО АУ	СОАУ "Континент" (СРО) - Союз арбитражных управляющих "Континент" (саморегулируемая организация) (ИНН 7810274570, ОГРН 1027804888704)
Адрес СРО АУ	191187, Санкт-Петербург, Чайковского, 12, лит.В

Суд	№	Дата решения
Арбитражный суд города Москвы	A40-26993/2017	04.07.2017

Тип арбитражного управляющего Конкурсный управляющий

Текст:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2017 по делу № А40-26993/2017 общество с ограниченной ответственностью «Фаст» (ОГРН 1047796499860, ИНН 7734514115, 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 36) признано банкротом, открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим утвержден Бакаминов Дмитрий Эдуардович (ИНН 100122816590, страховой номер ИЛС 122-374-040 15), член СОАУ «Континент» (СРО) (ОГРН 1027804888704, ИНН 7810274570, 191023, Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 12, лит. В). Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 191028, Санкт-Петербург, а/я 59. Реестр требований кредиторов закрывается 18.09.2017. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 21.12.2017.

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=A40D85F0B4747C0AA674069...>

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 03. АВГ 2006 г.

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

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ФАСТ"
ИНН: 7734514115
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ЖИВОПИСНАЯ, д.21, стр.4
Зарегистрировано: 09.07.2004г., Г.МОСКВА,
Свидетельство 77 № 005963060
ОГРН: 1047796499860

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, д.36
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 1142,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

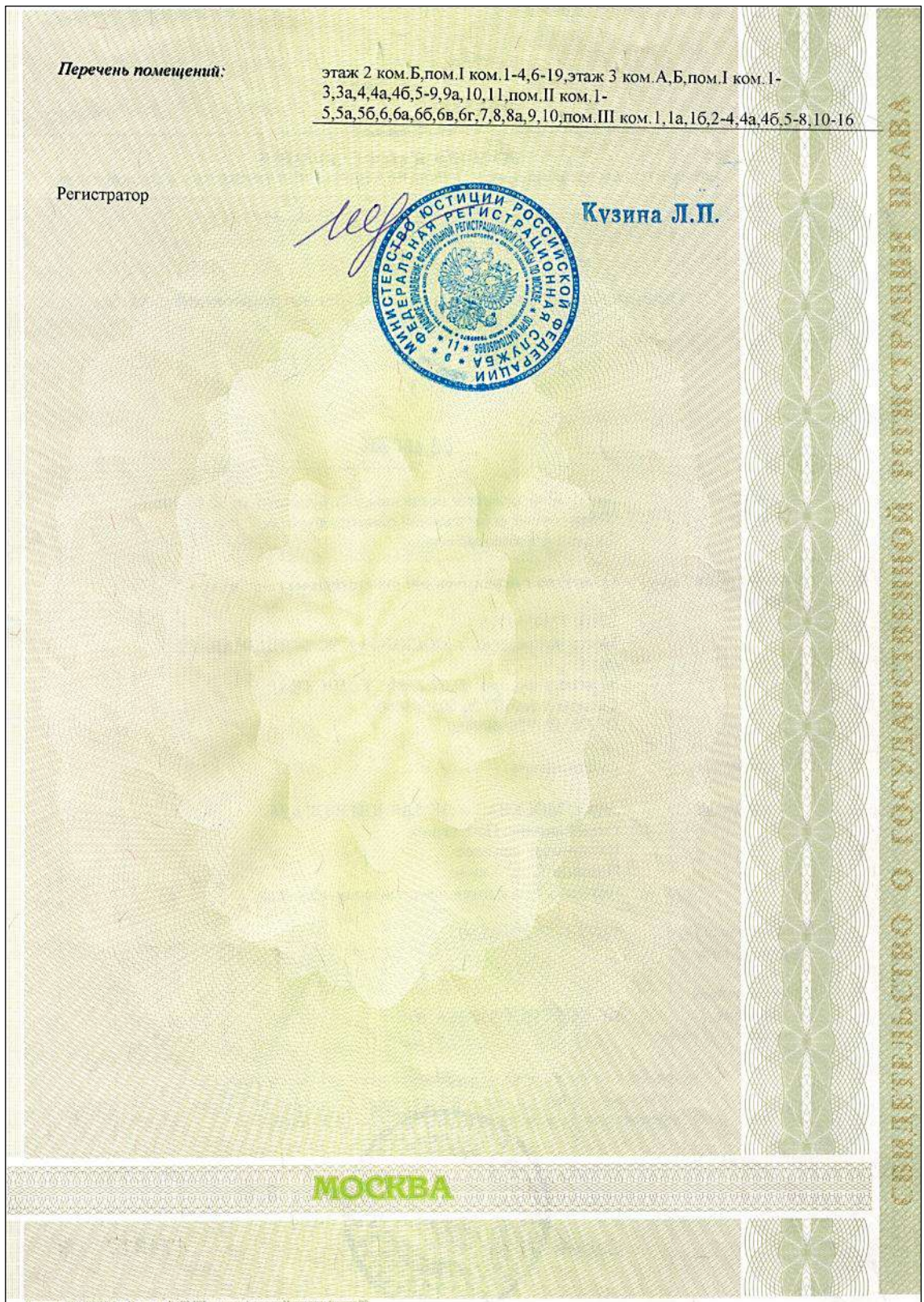
Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/052/2006-603

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 03. АВГ 2006 года
сделана запись регистрационный № 77-11/052/2006-636*

Регистратор *Козина Л.П.*

Серия *77-11* 474317 *



ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 05.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение <small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
		11.05.2017 № 99/2017/16574297	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001028:2482	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001028	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.05.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-11/052/2006-603	
Адрес:		105064 Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36	
Площадь, м²:		1142.7	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2, Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		226730328.86	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0001028:1057	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений		данные отсутствуют	

специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 03.08.2006 № 77-77-11/052/2006-636
Получатель выписки:	

Государственный регистратор <small>(полное наименование организации)</small>	М.П.	ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование)</small>
---	------	---

Раздел 2

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

Помещение <small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
		11.05.2017 № 99/2017/16574297	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001028:2482	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ФАСТ", ИНН: 7734514115
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/052/2006-636 от 03.08.2006
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.05.2006 (11-87149) Общество с ограниченной ответственностью "Административный сервис"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	03.04.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/093/2013-110	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 24.02.2015	

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестиционный торговый банк" (публичное акционерное общество), ИНН: 7717002773
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 25.02.2013 №13/злв-11-5, дата регистрации 03.04.2013, №77-77-11/093/2013-110
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>
М.П.		<small>(подпись)</small>

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 308/18 Литер -
по состоянию на 30.11.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02120222		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Земляной Вал		
Дом	35	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	7985,4	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1930
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5-8
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2241,0
Площадь застройки (кв.м.)	2100	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	7985,4

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "ФАСТ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1142,7	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	1142,7
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1142,7

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Курочкина
Наталья Игоревна
Заместитель начальника
ТБТИ Центральное

Начальник ТБТИ

Владимирова М.К.

30.11.2006 Подпись

Исполнитель

Пряникова В.Н.

30.11.2006 Подпись

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Терлецкая Н.И.



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Владимирова М.К.

"15" декабря 2006 г.

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

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

Исполнитель Вихарева Л.И.



2006.3.013371

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

цели аренды
(назначение здания) на _____ (вместимость)
по ул. Земляной Вал дом № 36 стр. корп. № _____ АО г. Москвы

Кварт. № 308
Инвент. № 18
Шифр фонда 200
Шифр проекта инд.

1. Общие сведения
Владелец ООО «Фаст» (S = 1142,7 кв. м)
Число этажей 5,8
Год постройки 1930 переоборудовано в 1999 г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
Материал крыши асбестоцементная площадь крыши _____ кв. м
Фасад известняк, известняк, облицовка кирпичом. площадь фасадов _____ кв. м
Число лестниц 5+1 шт.; их уборочная площадь _____ кв. м
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м
Объем 40860 куб. м
Общая площадь по зданию _____ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 4085 кв. м
из них:
а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м
жилой площади _____ кв. м
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

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

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

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

I. Нежилые помещения: общая площадь 7295 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в п/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая	340		267										
3	Производственная													
4	Складская	333		300										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	4025		4402										
8	Обществ. питания	66		26										
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.	44		34										
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	117		20										

Итого: 7295.4

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

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

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)																									
Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств.	
		Местная	Центральная	Печное	Печное газовое	Центральное				Калориферное	С горячей водоснабжением	С газовыми колонками	С газовыми котлами	С газовыми котлами	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Мультипроход	Пассажирский	Грузовой	127	220		
						От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. котельной																На тверд. топливе
1																									
2	4000																								
3																									
4	4000																								
5																									
6																									
7																									
8	4000																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									
17																									
18																									
19	4000																								
20																									
21	4000																								
22																									
23	4000																								
24	4000																								
25																									
26	4000																								
																									14)

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек						
№ или литер по плану	Наименование		Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
	перегородка	5		784,8	20,05	15735
А	-	3		908,8	12,45	3782
Б	-	5		537,6	22,40	12042
В	пристройка	1		80,3	2,75	221
В1	-	1		74,6	3,60	261
а	пояс			91,0	3,05	278
б	лестничная			11,0		
ае	труба			4,8		
в	пояс	1		12,5		
Г	пристройка	1		281,7	3,45	972
		2		281,7	3,29	927
	-	3-7		352,3	16,45	5795
	-	век. ст.		165,7	3,27	542
с	пояс			140,5	2,17	305
	ария			12,5	6,74	125
д	сход в пояс			5,2		
				2100,3		10260

Площадь застройки: 2100

Всего: 9029

(Площадь здания по цоколю, открытые скходы, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. Г Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 4
 вид внутренней отделки побелки Средняя внутренняя высота помещений 3.90 Таблица № 58-2

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Порядковое значение износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый	досчатый	4	1	4	50	2.0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичное	снаружи штукатурка, внутри оштукатурено	20	1	20	55	11.0
		деревянное	оштукатурено	6	1	6		3.3
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянное	досчатое	9	1	9	60	5.4
		л/б свод	бетонное					
		деревянное	бетонное					
4	Крыша	оштукатурено	деревянное	6	1	6	55	3.3
		кресовые	бетонное					
5	Полы	паркетные	деревянные	10	1	10	50	5.0
		плиточные	бетонные					
6	Проемы: оконные дверные	деревянные	деревянные	12	1	12	45	5.4
		деревянные	бетонные					
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка а. б.	штукатурка - 50%	штукатурка	7	+1.4	8.4	50	4.2
		штукатурка, окраска, кафель	штукатурка					
8	Санитарные и электротехнические работы: Ванны: с газовой колон. с дровяной колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	центр. отопл.	центр. отопл.	8.9	1	8.9	55	4.9
		Водопровод	центр. водоп.					
		Канализация	гор. сеть					
		Радио	гор. сеть					
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		с газовой колон.						
		с дровяной колон.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.	центр. водосн.					
Вентиляция	приточно-вытяжная							
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты	1 пассажирский							
Электроосвещение	220/380							
9	Разные работы	штукатурка	штукатурка	11.5	1	11.5	50	5.8
		окраска	окраска					
Итого						108.2		57.1
Процент износа, приведённый к 100 по формуле								
				57.1 x 100				
				108.2				= 53%

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 4
 вид внутренней отделки лакированное Средняя внутренняя высота помещений 2.79 Таблица № 54⁰

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	<u>н/о монолит. бетон</u> <u>связаные блоки</u>		3	1	3		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	<u>карпичные</u>		26	1	26		
	б. Перегородки	<u>карпичные</u>						
3	Перекрытия:	чердачные	<u>н/о бетон</u>	9	1	9		
		междуэтажные	<u>—</u>					
		подвальные	<u>—</u>					
4	Крыша	<u>каркас - металл.</u> <u>кровля - металлочереп.</u>		6	-20	4		
5	Полы	<u>паркет, ламинат,</u> <u>линолеум.</u>		9	1	9		
6	Проводы:	оконные	<u>двойные сборки</u>	11	1	11		
		дверные	<u>двойные</u>					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	<u>облицов. кирпич</u>	7	1	7		
		внутрен. отделка	<u>штукатурка, окраска,</u> <u>побелка</u>					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	<u>Т В</u>	23				
		Печное отопл.						
		Водопровод	<u>ст гор. сети</u>					
		Канализация	<u>ст гор. сети</u>					
		Радио	<u>трансформатор</u>					
		Телефон	<u>ст АТС</u>					
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.	<u>ст Т В</u>					
		Горячее водоснаб.	<u>ст Т В</u>					
		Вентиляция	<u>приточно-вытяжная</u>					
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты	<u>масса кирпича, фундам.</u>							
Электросвещение	<u>штроб</u>							
9	Разные работы	<u>облицовки н/о облицов.</u> <u>стол в холле</u>		6	1	6		
Итого				100		23,08		
Процент износа, приведённый к 100 по формуле				процент износа (р. 9)х100				
				удельный вес (р. 7)				

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	среднего каз. на этаж	на откл. цен. от групп капиталы.	на объем строения	удельн. вес строен. после поправок	Стоим. сд. изм. после примен. поправ. коэф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	узелов	4	53	288	1,08	0,94		0,98	0,93			0,93	26,8	10000	268000	53	
Г	пристрой	4	54	323	0,981		0,98				0,95	0,91	29,33	8416	247346	0	247346
с к =														2291037		1324186	
Всего																	

Работу выполнил _____ (подпись)
 « 18 » 12 2006 г.
 Проверил бригадир _____ (подпись) 20 г.
 Начальник Бюро _____ (подпись) 20 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Постажный план составлен по состоянию на « 12 » 12 2006 г.

Приказ с/я/р _____ 20 г.

Проверил _____ 20 г.

« 18 » 12 2006 г.

Руководитель бюро технической инвентаризации _____ 20 г.

Терг. _____ И.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

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

2
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Центральное ТБИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 1

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	26,9	26,9					460
	2	кабинет	20,6	20,6					
	3	кабинет	19,4	19,4					
	4	коридор	6,2		6,2				
	6	кабинет	12,9	12,9					
	7	кабинет	13,4	13,4					
	8	кабинет	14,5	14,5					
	9	кабинет	22,1	22,1					
	10	кабинет	15,5	15,5					
	11	кабинет	11,4	11,4					
	12	кабинет	17,7	17,7					
	13	коридор	6,5		6,5				
	14	кабинет	20,7	20,7					
	15	кабинет	8,3	8,3					
	16	кабинет	17,2	17,2					
	17	коридор	5,2		5,2				
	18	кабинет	6,0	6,0					
	19	коридор	34,6		34,6				
	Итого по помещению			279,1	226,6	52,5			
----- Нежилые всего			279,1	226,6	52,5				
в т.ч. Учрежденческие			279,1	226,6	52,5				
Площадь с летними			279,1						

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 2

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	45,9	45,9		учрежд.			410
	2	кабинет	21,2	21,2		учрежд.			
	3	коридор	3,3		3,3	учрежд.			
	3а	уборная	1,8		1,8	учрежд.			
	4	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	4а	шкаф	0,4	0,4		учрежд.			
	4б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	5	кабинет	26,5	26,5		учрежд.			
	6	кабинет	18,3	18,3		учрежд.			
	7	кабинет	21,5	21,5		учрежд.			
	8	коридор	27,0		27,0	учрежд.			
9	кабинет	29,6	29,6		учрежд.				
9а	тамбур	6,3		6,3	учрежд.				
10	кабинет	40,1	40,1		учрежд.				
11	кабинет	37,1	37,1		учрежд.				
Итого по помещению			288,8	250,4	38,4				
----- Нежилые всего			288,8	250,4	38,4				
в т.ч. Учрежденческие			288,8	250,4	38,4				
Площадь с летними			288,8						

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 4

Помещение N III Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 3.03.2000
 Распоряжение главы районной управы
 от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	17,1	17,1		учрежд.			385
	1a	телетайпная	3,7	3,7		учрежд.			
	1б	телетайпная	4,1	4,1		учрежд.			
	2	кабинет	68,6	68,6		учрежд.			
	3	кабинет	20,4	20,4		учрежд.			
	4	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	4a	кабинет	25,8	25,8		учрежд.			
	4б	касса	5,6	5,6		учрежд.			
	5	коридор	38,9		38,9	учрежд.			
	6	кабинет	9,0	9,0		учрежд.			
	7	кабинет	8,9	8,9		учрежд.			
	8	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	10	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	11	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	12	коридор	5,8		5,8	учрежд.			
	13	уборная	8,4		8,4	учрежд.			
14	умывальная	7,7		7,7	учрежд.				
15	уборная	5,0		5,0	учрежд.				
16	коридор	9,2		9,2	учрежд.				
Итого по помещению			278,4	203,4	75,0				
----- Нежилые всего			278,4	203,4	75,0				
в т.ч. Учрежденные			278,4	203,4	75,0				
Площадь с летними			278,4						

Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	Б	клетка лестнич	18,7		18,7	учрежд.			460
Итого по помещению			18,7		18,7				
----- Нежилые всего			18,7		18,7				
в т.ч. Учрежденные			18,7		18,7				
Площадь с летними			18,7						

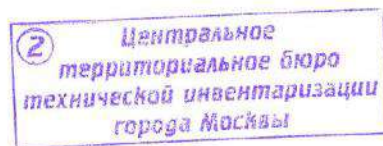
По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 3

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	8,6	8,6					410
	2	кабинет	15,2	15,2					
	3	кабинет	12,8	12,8					
	4	кабинет	13,1	13,1					
	5	кабинет	26,9	26,9					
	5а	кладовая	4,1		4,1				
	5б	шкаф	0,6	0,6					
	6	кабинет	22,2	22,2					
	6а	шкаф	0,4	0,4					
	6б	тамбур	0,6		0,6				
6в	шкаф	0,4	0,4						
6г	шкаф	0,7	0,7						
7	кабинет	14,6	14,6						
8	кабинет	16,4	16,4						
8а	тамбур	0,4		0,4					
9	кабинет	21,7	21,7						
10	коридор	34,9		34,9					
Итого по помещению			193,6	153,6	40,0				
----- Нежилые всего			193,6	153,6	40,0				
в т.ч. Учрежденные			193,6	153,6	40,0				
Площадь с летними			193,6						



По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 5

Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	А	клетка лестнич	65,5		65,5	учрежд.			410
	Б	клетка лестнич	18,6		18,6	учрежд.			
Итого		по помещению	84,1		84,1				
-----		Нежилое всего	84,1		84,1				
		в т.ч. Учрежденные	84,1		84,1				
Площадь с летними			84,1						
Итого			1142,7	834,0	308,7				
-----		Нежилое всего	1142,7	834,0	308,7				
		в т.ч. Учрежденные	1142,7	834,0	308,7				
Площадь с летними			1142,7						

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

Экспликация на 5 страницах

29.11.2006 г.

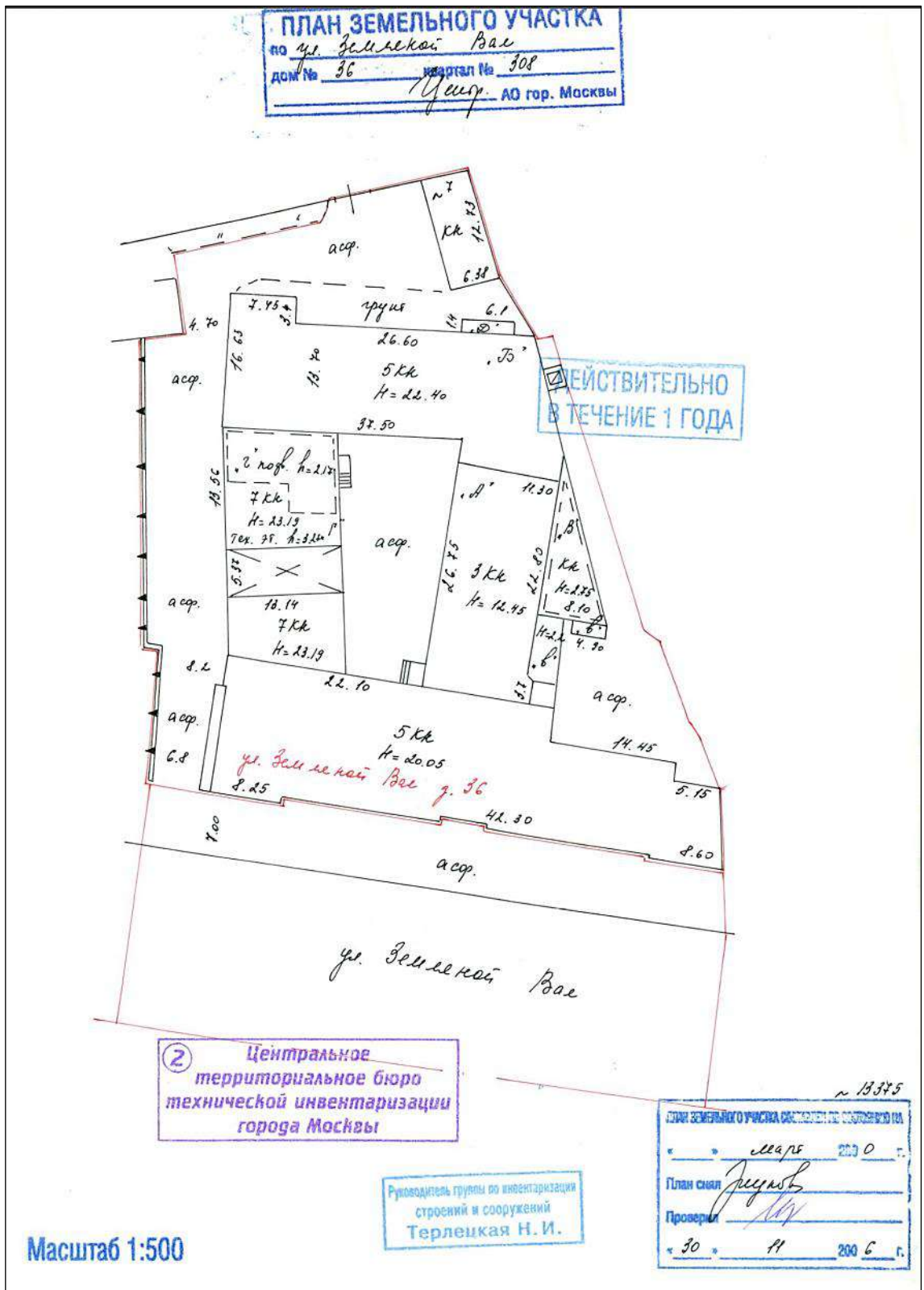
Исполнитель _____

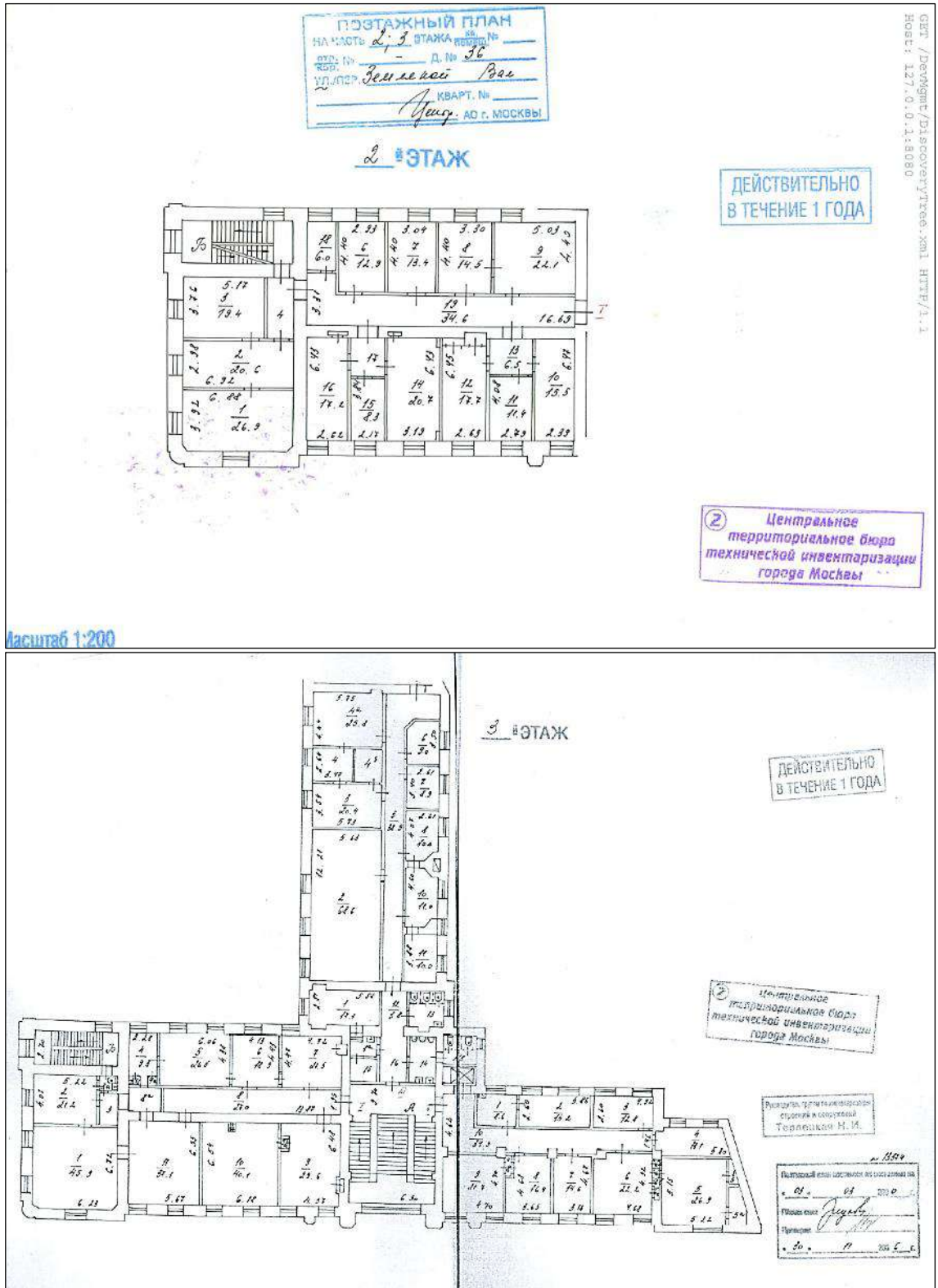
Жукова Т.И.

2006.3.013374

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Терлецкая Н.И.

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы





**Общество с ограниченной ответственностью
«ФАСТ»**
ОГРН 1047796499860, ИНН 7734514115

Справка

**по объекту Земляной вал, дом 36
на 21 октября 2016 года**

Наименование	Инвентарный №	Ввод в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Помещение в здании 1 142,7 кв.м	000001	31.08.2006	9 555740,68	8 543 267,13

**Генеральный директор
ООО «ФАСТ»**

Сельницкий М.П.

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

ООО "Фаст", ИНН 7734514115, 195064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 36, р/с 407029105013300010343, в Банке АО "Аль-ФА-БАНК", БИК 044525583, к/с 30101810200000000503 (организация)	Код 0317001
Основное подразделение (структурное подразделение)	Форма по ОКПО 73561611
Основание для проведения инвентаризации: Приказ (неужное зачеркнуть)	Вид деятельности номер ИНВ-1
	Дата 21.07.2017
	Дата начала инвентаризации 10.07.2017
	Дата окончания инвентаризации 21.07.2017
	Вид операции

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Номер документа 1	Дата составления 21.07.2017
----------------------	--------------------------------

Основные средства _____
находящиеся в собственности _____
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение: 105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 36

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____
Конкурсный управляющий (подпись) _____ Д.Э. Бакимов (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1142,7 кв. м, расположенные по адресу: 105064, г. Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д.36, кадастровый номер: 77:01:0091028:2482. Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №2, Этаж №3. ИМУЩЕСТВО В ЗАЛОГЕ "АКБ «Инвесторбанк» (ПАО) ОГРН 7717002773					00000001				9 555 740,68	1	9 555 740,68
Итого									1	9 555 740,68	1	9 555 740,68

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров: Один (прописью)
б) общее количество единиц фактически: Одна (прописью)
в) на сумму фактически: Девять миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч семьсот сорок рублей 68 копеек (прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров: Один (прописью)
б) общее количество единиц фактически: Одна (прописью)
в) на сумму фактически: Девять миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч семьсот сорок рублей 68 копеек (прописью)

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

Председатель комиссии: _____ Конкурсный управляющий (подпись) _____ Д.Э. Бакимов (расшифровка)
Члены комиссии: _____ Инвентаризатор (подпись) _____ А.С. Пасичный (расшифровка)

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____
Конкурсный управляющий (подпись) _____ Д.Э. Бакимов (расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил: _____
Конкурсный управляющий (подпись) _____ Д.Э. Бакимов (расшифровка)

* _____ г.

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

Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости помещения

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

офис
Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал
 Марксистская, 2 этаж, на площадке

250 000 000 руб.
 241 546 руб. за м²

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27

Об объекте
 Площадь: 1 035 м²
 Этаж: 1 из 5
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система

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

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 2 418 490 Р

ЦИАН ID 8771

ПСК на Подземной улице
 Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК, шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т
 Тел.: (495) 125-47-07

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

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

офис в бизнес-центре на ул. Каланчевская, 13
Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13
 Красные ворота, 6 мин. пешком

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

+7 910 425-08-77

Об объекте
 Площадь: 787 м²
 Этаж: 6 из 6
 Высота потолков: 3 м
 Состояние: офисная отделка
 Доступ: пропускная система

Бизнес-центр «на ул. Каланчевская, 13»
 Год постройки: 2004
 Класс: В
 Общая площадь: 8 374 м²
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Система пожаротушения: sprinklerная
 Лифты: 3

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 1 354 354 Р

ЦИАН ID 438729

Продажа производственных помещений! МО, Жуковский
 Производственные помещения с земельным участком на территории «Лен Бизнес»
 Тел.: (495) 909-00-00

Продажа торговых помещений!
 Продажа офисного бизнеса и торгового помещения в ТЦ. От 10 кв. м. От собственности! Покупка до 31.09 (бюджет покупки от 3,2 млн!)
 Тел.: (495) 432-13-92

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

офис
Москва, район Таганский, Николаевская ул., 19С4
 Показать на карте
 Таганская, 15 мин. пешком

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

Следить за изменением цены

+7 495 646-13-46, +7 968 396-94-45
 Показать, скрывать, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 532 – 532 м²
 Этаж: 1 из 5
 Планировка: смешанная

О здании
 Год постройки: 1870
 Тип здания: особняк
 Класс: В
 Общая площадь: 532 м²
 Кондиционирование: местное

На покупку предлагается особняк по адресу: г. Москва, ул.Яковлевопостольский перулок, д.вл14с1 строение 4. Имущественная доля. Право собственности. Форма собственности: Частная. Правоустанавливающие документы: Земельный участок - договор долгосрочной аренды. Здание - Свидетельство о государственной регистрации. Текущее использование объекта - административное здание. Месторасположение: ЦАО, ближайшая станция метро Таганская (750 метров), Курская (850 метров), ближайшая транспортная развязка Садовое кольцо (150 метров). Подъездные пути - непосредственный подъезд к зданию возможен по Лышковой переулку. Автостоянка организованная вдоль здания, а также во внутреннем дворе общей вместительностью до 10 машин. Общая площадь здания - 532 кв.м. В том числе подвал - 80,6 кв.м, площадь 1,2 этажей - 292,7 кв.м, мансарда - 153,7 кв.м. Количество этажей - 5 (подвал, мансарда). Высота помещений: Подвал - 2,2 метра; 1,2 этажи - 3,3 метра. Здание кирпичное. Год постройки: 1870 год. В 1990 году в здании проведен капитальный ремонт. В 2000-2002 году работы по реконструкции фасада здания, субархитектурный мансарды и косметический ремонт. В 2008 и 2012 году проведен косметический ремонт. Потолки в основном подвесные. Армстронг, со встроенными трансформаторными светильниками. Стены - окрашенные стеклообои. В санузлах керамическая плитка. Инженерные системы. Водопровод, канализация, отопление: централизованное. Кондиционирование: сплит системы. Системной безопасности. Связь: подведена оптоволоконная линия. Миникабель. Компьютерная разводка для организации сети. Видеонаблюдение круглосуточного наблюдения. Два входа в здание, основной со двора. Здание не является памятником архитектуры. Количество санузлов - 3. Комната приема пищи с оборудованной кухней. Реквизиты организации банка: +7 (968) 396 94 45 www.zenitbank.ru

Ежемесячный платеж: от 1 029 309 Р

Получить ипотеку. Заменить ипотеку. Заменить на ипотеку с субсидией.

Просмотров: всего 6, за сегодня 2

ЦИАН ID 76808

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

Объекты-аналоги для определения рыночной арендной ставки

офис в Бизнес-центре Ясновопостольский
Москва, район Басманный, Ясновопостольский пер., вл14с1
 Показать на карте
 Курская, 4 мин. пешком

2 524 667 руб. в месяц
 28 001 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 120-42-68
 Показать, скрывать, что вышло это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 1 082 м²
 Этаж: 5 из 7
 Доступ: пропускная система

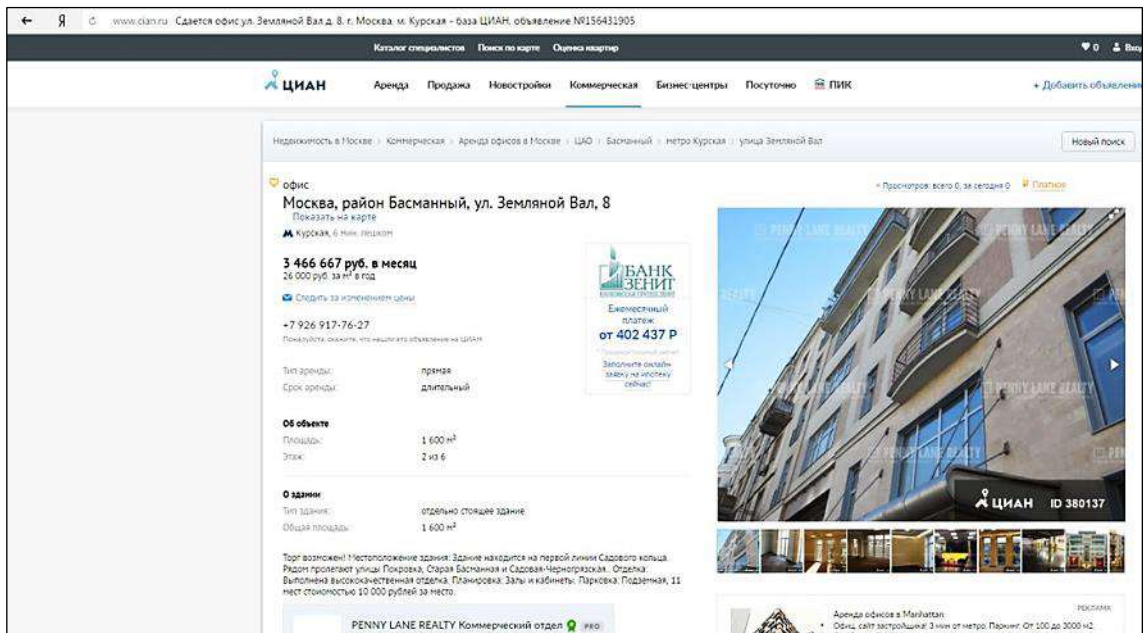
Бизнес-центр Ясновопостольский
 Год постройки: 2010
 Класс: А
 Общая площадь: 1 082 м²
 Категория: действующий
 Вентильяция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: спринклерная
 Лифты: 4

Лот: 558723, бизнес-центр Ясновопостольский. Сдается в аренду офис площадью 1082 м² на 5 этаже в бизнес-классе А Ясновопостольский, расположенный в 5 минутах пешком от метро Курская. Позволяет выводить линии Интернет. Технические средства: вентиляция, кондиционирование, центральное отопление, энергоснабжение, система автоматизации здания, приточная вентиляция, система автоматического пожаротушения. Безопасность: круглосуточная охрана, видеонаблюдение, охранная сигнализация. ЦИАН: <https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/>

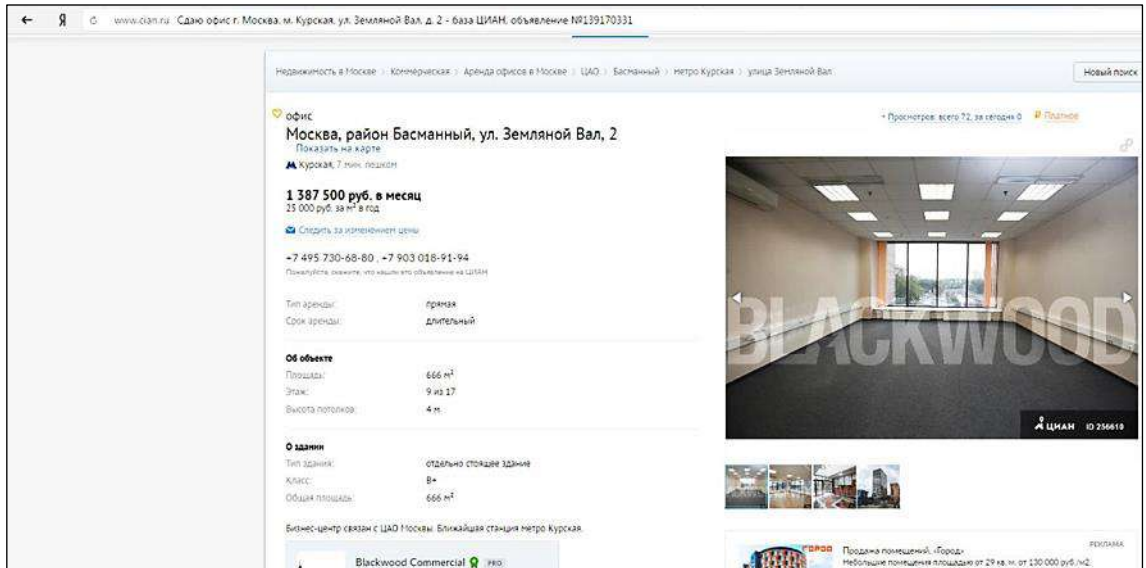
Просмотров: всего 0, за сегодня 0

ЦИАН ID 743

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



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



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