

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

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

ОТЧЕТ **№ 0155(1)-ОЦ/2018**

**об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимости - здания площадью 1 284,0 кв. м и
земельного участка площадью 700 кв. м, расположенных
по адресу: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17,
стр. 1, принадлежащих ООО Зерновая компания
«Настюша» (ИНН 7708175593)**

г. Москва, 2018г.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

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

Исх. №0155(1)-ОЦ/2018 от 26.09.2018

Конкурсному управляющему
ООО Зерновая компания «Настюша»
(ИНН 7708175593)
Нижкову А. П.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018 и Задания на оценку №1 от 26.06.2018 нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

Объект оценки: Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.

Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Характеристики объектов оценки представлены в Приложении к Заданию на оценку №1 26.06.2018 к Договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018.

Местонахождение имущества: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл.17, стр. 1.

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

Существующие ограничения (обременения) права:

Ограничение (обременение) прав на здание (ОКС):

- ипотека, весь объект, номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023;
- запрещение сделок с имуществом, номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-514/1,
- ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924,
- запрещение сделок с имуществом, номер государственной регистрации: 77:01:0001057:1024-77/015/2017-2.

Ограничение (обременение) прав на земельный участок;

- ипотека, право аренды части земельного участка в габаритах здания площадью 416 кв. м, выделенного из участка общей площадью 700 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл.17, стр.1 номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023; Ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924,
- запрещение сделок с имуществом (на весь земельный участок), номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-517/1,
- прочие ограничения (обременения), запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка номер государственной регистрации: 77-77-14/045/2012-174.

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

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИИН, ОГРН: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИИН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИИН, ОГРН: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИИН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4).

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ИИН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4) Никеев Антон Петрович (ИИН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, почтовый адрес 141410, Московская обл., г.о. Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Жорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИИН 3666101342).

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

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

Основание для проведения оценки: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость¹.

Дата оценки: 30.06.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 30.06.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 26.06.2018 – 26.09.2018.

Балансовая стоимость Объекта оценки: 132 401 076,90 руб.

Материалы, представленные Исполнителю: Свидетельство о государственной регистрации прав на здание, поэтажный план и Экспликация БТИ на здание, сведения о здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости), прочие документы и сведения.

Исполнитель работ: ЗАО «Мегаполис Траст».

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

Оценка проведена в соответствии со следующими документами:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).

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

- Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20.05.2015, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
- Свод стандартов оценки ССО ФОО-2015.
- Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).

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

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а так же проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

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

Сведения об Исполнителе: ЗАО «Мегаполис Трост» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк». Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, тел. +7(499) 124-85-58. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Трост»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике: Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПИ №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4D. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.

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

Итоговая рыночная стоимость² Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:

297 644 000 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер. Старокожюшенский, д 17, стр.1.	собственность	205 318 900
Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, адрес: г. Москва, пер. Старокожюшенский, вл. 17, стр. 1.	собственность	92 325 100
Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание – офисный особняк, общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер: , 77:01:0001057:1024, расположенное на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москва, Старокожюшенский пер., дом 17, стр. 1.		297 644 000

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018 и Задания на оценку №1 от 26.06.2018 составлен Отчет № 0155(1)-ОЦ/2018, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Трест»



О.А. Назарова

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

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

УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Траст»

М.А. Назарова
О.А. Назарова

«26» сентября 2018 года

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ



Объект оценки: Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1 (далее Объект оценки).

Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Характеристики объектов оценки представлены в Приложении к Заданию на оценку №1 26.06.2018 к Договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018.

Местонахождение имущества: г. Москва, пер Староконюшенный, вл.17, стр. 1.

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

Существующие ограничения (обременения) права:

Ограничение (обременение) прав на здание (ОКС):

- ипотека, весь объект, номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023;
- запрещение сделок с имуществом, номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-514/1,
- ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924,
- запрещение сделок с имуществом, номер государственной регистрации: 77:01:0001057:1024-77/015/2017-2.

Ограничение (обременение) прав на земельный участок:

- ипотека, право аренды части земельного участка в габаритах здания площадью 416 кв. м, выделенного из участка общей площадью 700 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл.17, стр.1 номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023; Ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924,
- запрещение сделок с имуществом (на весь земельный участок), номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-517/1,
- прочие ограничения (обременения), запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка номер государственной регистрации: 77-77-14/045/2012-174.

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

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4) Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, почтовый адрес 141410, Московская обл., г.о. Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).

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

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

Основание для проведения оценки: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость³.

Дата оценки: 30.06.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 30.06.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 26.06.2018 – 26.09.2018.

Балансовая стоимость Объекта оценки: 132 401 076,90 руб.

Материалы, представленные Исполнителю: Свидетельство о государственной регистрации прав на здание, поэтажный план и Экспликация БТИ на здание, сведения о

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

здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости), прочие документы и сведения.

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

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:

- может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
- может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.

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

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

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

Сведения об Исполнителе: ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, ИНН 7727520245, КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, дата присвоения 07.09.2004. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк», корр. счет 30101810300000000659, БИК 044585659. Тел. 8(499) 124-8558. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике, выполнившем отчет об оценке:

Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков под регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г.Москва, ул. Профсоюзная, д.3; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru. Степень участия оценщика в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Итоговая рыночная стоимость⁴ Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:

297 644 000 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер Староконюшенный, д 17, стр.1.	собственность	205 318 900
Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 17, стр. 1.	собственность	92 325 100
Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание – офисный особняк, общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, расположенное на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр.1.		297 644 000

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



Handwritten signature of Natalia Kolodzhnaya

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

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	6
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	13
1.1. Основные факты и выводы	13
1.2. Задание на оценку	15
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	18
1.4. Перечень источников информации для проведения оценки.....	19
1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности.....	19
1.6. Используемое определение стоимости	20
1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки	20
1.8. Специальные допущения, использованные Оценщиком при проведении настоящей оценки....	22
1.9. Используемая терминология.....	23
1.10. Последовательность определения стоимости Объекта.....	25
1.11. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	25
1.12. Заявление о соответствии.....	26
1.13. Положение об ответственности.....	26
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	27
2.1. Общая характеристика Объекта оценки.....	27
2.1. Сведения Росреестра об объектах недвижимости.....	27
2.2. Описание качественных и количественных характеристик объектов недвижимости.....	30
2.2.1. Основные характеристики здания.....	30
2.2.2. Сведения о включении Объекта оценки в реестр объектов культурного наследия.....	31
2.2.3. Основные характеристики земельного участка.....	32
2.2.4. Сведения о физическом состоянии, износе и устареваниях оцениваемого здания	32
2.2.5. Инженерное обеспечение	33
2.3. Описание юридических прав	33
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	35
2.5. Ознакомление с целью и задачей, указанной в настоящем отчете	38
2.6. Анализ достаточности и достоверности информации	39
2.7. Анализ ликвидности Объекта оценки	39
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
3.1. Описание процедуры оценки	41
3.2. Выбор подходов к оценке.....	41
3.2.1. Обоснование использования сравнительного и доходного подходов к оценке	42
3.2.2. Обоснованный отказ от использования затратного подхода к оценке	42
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	44
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	44
4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в июле 2018г.....	44
4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и плановый период 2019-2020гг.	48
4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	52
4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки.....	52
4.2.1. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам II квартала 2018г.....	53
4.2.2. Классификация офисных помещений	55
4.2.3. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Москвы за II квартал 2018 г.	57
4.2.4. Обзор рынка офисных особняков ЦАО г. Москвы на начало 2018г.	61
4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе	63
4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	68
4.5. Анализ основных ценообразующих факторов.....	69
4.6. Основные выводы по разделу	71
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	72

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	74
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	74
6.2. ОПИСАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	80
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	83
7.1. ПРИНЦИПЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	83
7.2. ОПИСАНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	83
7.3. ВЫБОР АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ КАК ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	85
7.4. СРАВНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С АНАЛОГАМИ И ПРОВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК...	85
7.5. ОПИСАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ОЦЕНКИ ЕОН	91
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	96
8.1. ВЫБОР МЕТОДА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	96
8.2. ОПИСАНИЕ МЕТОДА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	97
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	98
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДЫ	98
8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ ОБЪЕКТА	105
8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И РАСХОДОВ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	106
8.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	108
8.8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	108
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	110
9.1. АНАЛИЗ ПРЕИМУЩЕСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	110
9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	112
9.3. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	112
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	117
Правовая информация	117
Методическая информация.....	117
Задание на оценку	118
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ... 123	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ	130
Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией	130
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3.«Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости».....	134
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.1.....	143
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.....	146
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 8.4.....	149
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	153
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).....	163

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1. • Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1. <p>Источник: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1. • Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1. <p>Источник: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности на здание и прав собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке:	Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.
Собственник объекта оценки	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г.Москва, пер. Рыбников д.4)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость ⁵
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).
Предполагаемое использование результатов оценки	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
Дата оценки	30.06.2018
Период проведения оценки	с 26.06.2018 по 26.09.2018

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

Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки	30.06.2018	
Номер отчета	0155(1)-ОЦ/2018	
Дата составления отчета об оценке	26.09.2018	
Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)	Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях; • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 	
Функциональное назначение Объекта оценки	Нежилое здание административного назначения (особняк)	
Класс и тип объекта недвижимости	Объект оценки можно условно отнести к офисным помещениям класса «В+» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе 4.2.2 настоящего Отчета)	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018, Свидетельство о государственной регистрации прав на здание, поэтажный план и Экспликация БТИ на здание, сведения о здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости), прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.	
Балансовая (остаточная) стоимость	Балансовая стоимость Объекта оценки на 31.03.2018: 132 401 076,90 руб., в том числе: Балансовая остаточная стоимость здания – 120 532 820,10 руб. Балансовая остаточная стоимость земельного участка – 11 868 256,80 руб.	
Степень ликвидности Объекта оценки	Низкая, 7-18 месяцев	
Использованные подходы для расчета рыночной стоимости Объекта оценки		
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Результаты оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	305 360 880	0,5

Доходный подход	289 926 547	0,5
Итоговая рыночная стоимость округленно	297 644 000 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей	
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФС-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)		
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)		
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)		
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).		
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.		
Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.		
Приложение Копии документов		
устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета	
правоустанавливающие документы	Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета	
заключения специальных экспертиз	Не проводилась (не прилагаются)	

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №1 от 26.08.2018 является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0155-ОЦ/2017 от 26.08.2018, представлено в Приложении 1 настоящего Отчета.

Объект оценки	Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1. • Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1. • Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
Характеристики объекта оценки и его	Характеристики объектов оценки представлены в Приложении к заданию на оценку №1 от 26.06.2018 к Договору №0155-ОЦ/2018 от

оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	26.06.2018.
Собственник объекта оценки	ООО «Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности на здание и право собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
Вид стоимости	Рыночная стоимость ⁶
Дата оценки	30.06.2018
Период проведения оценки	с 26.08.2018 по 26.09.2018
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете; 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования); 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений; 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на

⁶ Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

	<p>состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;</p> <p>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. <p>17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.</p> <p>18. Объект оценки является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.</p>
<p>Документы, устанавливающие количественные и качественные</p>	<p>Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018, Свидетельство о государственной регистрации прав на здание,</p>

характеристики объекта оценки	Поэтажный план и Экспликация БТИ на здание, сведения о здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости), прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.
Балансовая стоимость объектов на 31.03.2018	Балансовая остаточная стоимость здания – 120 532 820,10 руб., Балансовая остаточная стоимость земельного участка – 11 868 256,80 руб.
Особые условия	При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Конкурсный управляющий ООО ЗЕРНОВАЯ КОМПАНИЯ «НАСТЮША» (ОГРН1027739258722, ИНН 7708175593, адрес: 107045, г. Москва, переулок Рыбников д.4 Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, Почтовый адрес 141410 Московская Область, городской округ Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).
Сведения об Исполнителе	Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст» (ЗАО «Мегаполис Траст»), Юридический и фактический адрес: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3, Тел./ факс 8(499) 124-8558 ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 от 07.09.2004 Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».
Сведения об Оценщике	Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, Колодяжная Наталья Анатольевна. Членство в СРО - член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.

	<p>Стаж в оценочной деятельности: 13 лет.</p> <p>Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Иные специалисты не привлекались

1.4. Перечень источников информации для проведения оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие источники информации:

- Документы, устанавливающие основные количественные и качественные характеристики объекта, полученные от Заказчика в заверенном виде:
 1. Свидетельство о государственной регистрации прав на здание,
 2. поэтажный план и Экспликация БТИ на здание,
 3. Сведения о здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости),
 4. Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.
- Справочная литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета). Копии страниц справочников, данные которых были использованы оценщиком для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлены в Приложении 3 настоящего отчета.
- Методическая литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета).
- Internet – ресурсы (перечень см. в разделе «Источники информации» и ссылки на сайты по тексту Отчета).

1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности

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

9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

1.6. Используемое определение стоимости

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

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

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме⁷.

В Федеральных стандартах оценки дано определение иных видов стоимости:

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

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

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

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

1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки

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

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Площадь объекта оценки определена согласно представленным правоустанавливающим документам.

⁷ Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

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

- может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
 - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
19. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
20. Объект оцениваемого недвижимого имущества расположенные по адресу: Адрес: г. Москва, пер Староконюшенный, вл. 17, стр. 1, являются единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

1.8. Специальные допущения, использованные Оценщиком при проведении настоящей оценки

1. Согласно официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) общая площадь оцениваемого здания составляет 1 284,0 кв. м. В соответствии с представленными Заказчиком документами БТИ (поэтажный план и экспликация) площадь здания составляет 1 234,6 кв. м. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки производится исходя из общей площади здания 1 284,0 кв. м согласно заданию на оценку №1 от 26.06.2018 к Договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018.
2. Согласно официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемое имущество, принадлежащее ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки, запрещение сделок с имуществом и прочих обременений⁸. Исходя из задания на оценку №1 от 26.06.2018 к Договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018 настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.
3. Оцениваемое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., д.17, стр.1, относится к выявленным объектам культурного наследия. Наименование объекта - Главный дом городской усадьбы Н.П. Смирнова, XIX в. Сведения установлены оценщиком в соответствии с интерактивной информационной базой памятников архитектуры и объектов культурного наследия, <http://www.mosculture.ru/object/50890/>.
4. При осуществлении процесса оценки имущественных прав на ОКН и (или) в случаях, когда ОКН является частью активов действующих предприятий, применяются «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные Советом по оценочной деятельности ((заседание от 23 июня 2015г.). Оцениваемый в настоящем отчете ОКН является собственностью организации-банкрота, которое не осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на дату оценки. В этой связи, настоящая оценка рыночной стоимости данного здания производится без учета статуса объекта культурного наследия.

⁸ Подробное описание существующих обременений (ограничений) права на оцениваемое имущество представлено в разделе «Описание юридических прав» настоящего отчета

Отчет №0155(1)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

1.9. Используемая терминология

Термины и определения	Источник
<p>Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i>.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5</p>
<p>Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4</p>
<p>Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5</p>
<p>Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2</p>
<p>Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.</p>	<p>ССО РОО 2-01-2015. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1</p>
<p>Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11</p>

Термины и определения	Источник
<p>Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3</p>
<p>Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1</p>
<p>Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2</p>
<p>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.</p>	<p>ФСО № 7, пункт 13</p>
<p>Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3</p>
<p>Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке, применяя экономический принцип замещения, в котором используются рыночные данные.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2</p>
<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 15</p>
<p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 13</p>

Термины и определения	Источник
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	ФСО № 1, пункт 14
Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.10. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

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

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

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

- Оценка Объекта оценки проведена оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц,

если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.12. Заявление о соответствии

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

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

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



.....*Каюф*.....

1.13. Положение об ответственности

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

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

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



.....*Каюф*.....

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика Объекта оценки

Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки

Объект оценки	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1. • Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1. <p>Источник: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
Состав Объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1. • Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1. <p>Источник: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности на здание и прав собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке:	Настоящая оценка производится без учета существующих обременений (ограничений) права.
Собственник объекта оценки	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4)
Функциональное назначение Объекта оценки	Нежилое здание административного (офисного) назначения (особняк)
Класс и тип объекта недвижимости	Объект оценки можно условно отнести к офисным помещениям класса «В+» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе 4.2.2 настоящего Отчета)

Источник информации: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018

2.1. Сведения Росреестра об объектах недвижимости

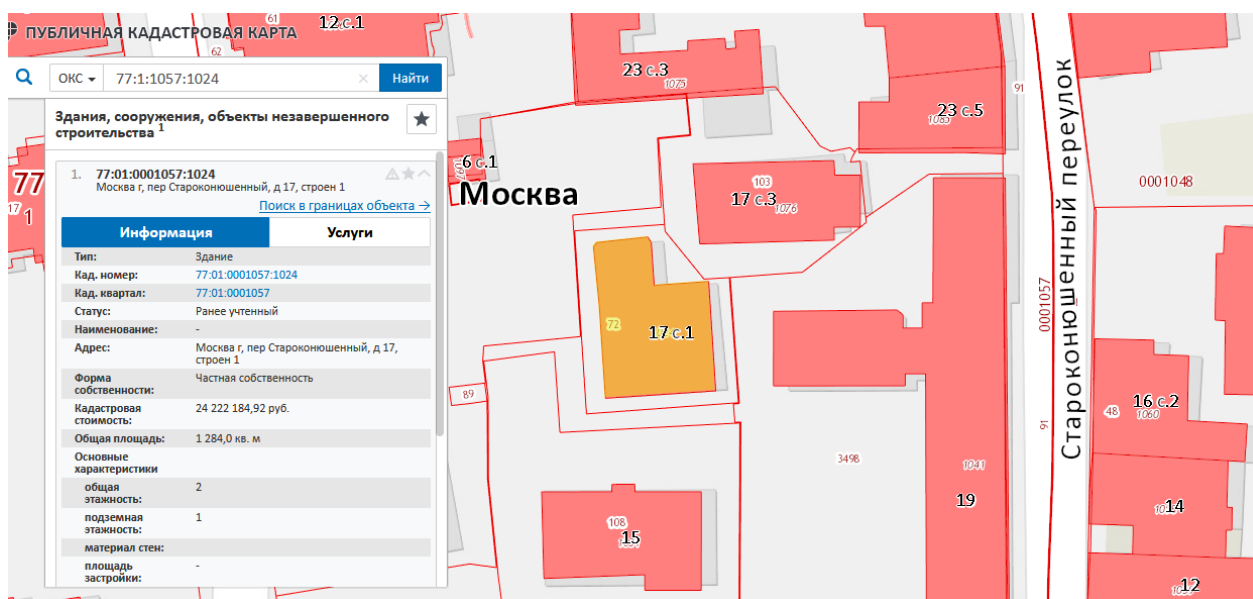
Далее представлены сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) об оцениваемом объекте капитального строительства.

Рисунок 1. Сведения о здании (ОКС)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0001057:1024
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	1284
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	24222184,92
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, пер Староконюшенный, д 17, строен 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1850
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-01/30-1241/2004-484 от 04.02.2005 (Собственность)	№ 77:01:0001057:1024-77/015/2017-2 от 16.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:01:0001057:1024-77/011/2017-4 от 14.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-12/007/2008-924 от 30.04.2008 (Ипотека) № 77:01:0001057:1024-77/011/2017-6 от 28.11.2017 (Арест)

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

Рисунок 2. Расположение здания на Публичной кадастровой карте



Источник информации:

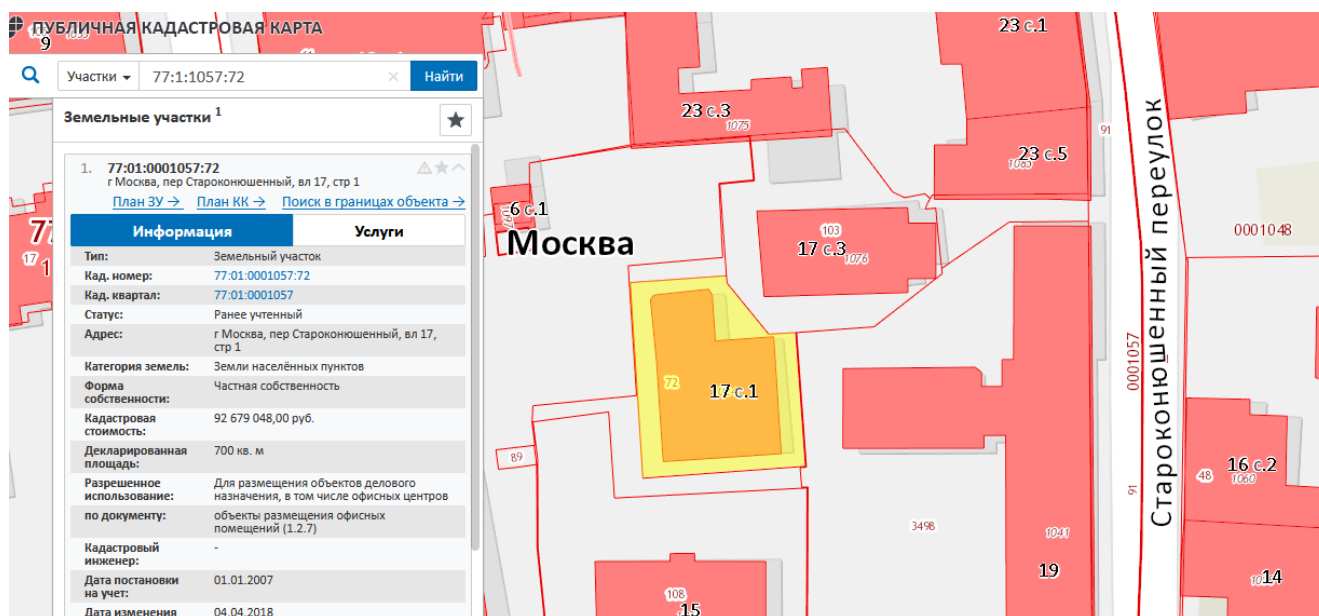
<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4184974.149198046&y=7508057.872529947&z=19&text=77%3A1%3A1057%3A1024&type=5&app=search&opened=1>

Рисунок 3. Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0001057:72
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Площадь:	700
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	92679048
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	19.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Адрес (местоположение):	г Москва, пер Староконюшенный, вл 17, стр 1
Дата обновления информации:	04.04.2018
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-14/035/2012-670 от 01.11.2012 (Собственность)	№ 77:01:0001057:72-77/011/2017-2 от 14.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:01:0001057:72-77/011/2017-4 от 28.11.2017 (Арест) № 77-77-14/045/2012-174 от 05.12.2012 (Прочие ограничения (обременения)) № 77-77-12/007/2008-924 от 30.04.2008 (Ипотека)

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

Рисунок 4. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте



Источник информации:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4184971.125346109&y=7508069.960473589&z=19&text=77%3A1%3A1057%3A72&type=1&app=search&opened=1>

2.2. Описание качественных и количественных характеристик объектов недвижимости

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

2.2.1. Основные характеристики здания

Оцениваемое здание представляет собой нежилое 2-х этажное кирпичное здание с мансардой и подвалом (4-х уровневое здание), общей площадью 1284,0 кв. м, назначение: офисный особняк, 1850 года постройки. В здании имеется 4 отдельных входа.

Наземная часть здания состоит из 1-го, 2-го этажей и мансарды с чердаком. Подземная часть здания – подвал с окнами в приямок с одной стороны здания. В подвале здания расположены технические помещения с оборудованием, помещения охраны, тренажерный зал, сауна, бассейн и сантехнические помещения. В наземной части здания расположены кабинеты, вспомогательные, бытовые и сантехнические помещения.

Здание оснащено центральными инженерными коммуникациями: электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, пожарная сигнализация, оптоволокно, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. В здании имеется лифт.

Состояние здания в целом – хорошее. Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), к моменту продажи в здании не выполнялся косметический ремонт.

Основные характеристики оцениваемого здания согласно Заданию на оценку №1 к договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018 представлены в таблице ниже (**Таблица 2.2.1-1**).

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

Сведения об объекте оценки	Показатель
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н "Хамовники", пер. Староконюшенный, дом 17, стр.1, ст. метро "Кропоткинская" (860 м) 10 минут пешком, ст. метро "Смоленская" (900 м) 11 минут пешком
Кадастровый номер	77:01:0001057:1024
Кадастровая стоимость Объекта капитального строительства, руб.	24 222 184,92
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	18 864,63
Функциональное назначение	Административно-офисное (офисный особняк)
Текущее использование	не используется
Предыдущее	административное
Общая площадь объекта капитального строительства (согласно данным Росреестра), м ²	1 284,0
Общая площадь объекта капитального строительства согласно Свидетельству о государственной регистрации права, м ²	1 284,0
Этажность (без учета подземных этажей)	2 этажа, мансарда с чердаком
Подземные этажи	подвал
Общая площадь помещений в подвале, кв. м	285,2
Общая площадь помещений на наземных этажах здания, кв. м	998,8
Высота помещений, м	Подвал — 2,67; 1 этаж — 3,0; 2 этаж — 3,5; мансарда — 3,0-4,0; чердак - 1,80
Площадь застройки, м ²	416,0
Строительный объем здания, м ³	нет данных
Год постройки	1850

Фактический срок службы после реконструкции, лет	нет данных
Памятник архитектуры	Выявленный объект культурного наследия. Наименование объекта - Главный дом городской усадьбы Н.П. Смирнова, XIX в.
Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия	Данные не выявлены
Правообладатель здания	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)
Вид права, номер и дата регистрации	№ 77-01/30-1241/2004-484 от 04.02.2005 (Собственность)
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное
Качество отделки помещений	высококачественная отделка
Конструктивная система объекта капитального строительства	КС-1
Основной материал ограждающих конструкций	кирпич
Основной материал несущих конструкций	железобетон
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого находится оцениваемое здание	77:01:0001057:72
Остаточная балансовая стоимость ОКС на 31.03.2018, руб.	120 532 820,10

Источник информации: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018

2.2.2. Сведения о включении Объекта оценки в реестр объектов культурного наследия

Оцениваемое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., д.17, стр.1, относится к выявленным объектам культурного наследия. Наименование объекта - Главный дом городской усадьбы Н.П. Смирнова, XIX в.

Сведения установлены оценщиком в соответствии с интерактивной информационной базой памятников архитектуры и объектов культурного наследия, <http://www.mosculture.ru/object/50890/>.

Охранный статус объекта - выявленный объект культурного наследия.

Рисунок 5. Сведения об охранным статусе здания

УЧЕТНАЯ КАРТОЧКА	
Наименование объекта	Главный дом городской усадьбы Н.П. Смирнова, XIX в.
Тип объекта	Выявленные объекты
Местоположение	Москва, Староконюшенный пер., дом 17, строение 1
Вид объекта	ансамбль городской усадьбы / элемент городской усадьбы
Датировка	-
Правоустанавливающие документы	-
Современное значение	-
Охранный статус	выявленный объект культурного наследия

<http://www.mosculture.ru/object/50890/>

При осуществлении процесса оценки имущественных прав на ОКН и (или) в случаях, когда

ОКН является частью активов действующих предприятий, применяются «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные Советом по оценочной деятельности ((заседание от 23 июня 2015г.). Оцениваемый в настоящем отчете ОКН является собственностью организации-банкрота, которое не осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на дату оценки. В этой связи, настоящая оценка рыночной стоимости данного здания производится без учета статуса объекта культурного наследия.

2.2.3. Основные характеристики земельного участка

Оцениваемое здание находится на земельном участке общей площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, адрес местоположения: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 17, стр. 1.

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

Характеристики	Значение
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н "Хамовники", пер. Староконюшенный, владение 17, стр. 1, ст. метро "Кропоткинская" (860 м) 10 минут пешком, ст. метро "Смоленская" (900 м) 11 минут пешком
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001057:72
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Разрешенное использование по документу	объекты размещения офисных помещений (1.2.7)
Площадь земельного участка, м ²	700
Кадастровая стоимость земельного участка ⁹ , руб.	92 679 048,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	132 398,64
Правообладатель земельного участка	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)
Вид права, номер и дата регистрации	№ 77-77-14/035/2012-670 от 01.11.2012 (Собственность)
Остаточная балансовая стоимость земельного участка на 31.03.2018, руб.	11 868 256,80

Источник информации: Выписка из ЕГРН от 08.02.2017 №77/100/085/2017-751 о характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001032:1

2.2.4. Сведения о физическом состоянии, износе и устареваниях оцениваемого здания

Выводы о физическом состоянии здания сделаны оценщиком на основании результатов проведенного лично оценщика визуального осмотра оцениваемого объекта недвижимости.

Состояние здания в целом – хорошее. Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), к моменту продажи в здании не выполнялся косметический ремонт

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

⁹ Постановление Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. №791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г."

Таблица 2.2.4-1. Характеристики физического состояния недвижимости

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

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

По мнению оценщика, физический износ оцениваемого здания на дату оценки составляет около 25%. Функциональное устаревание Объекта оценки равно нулю, так как оцениваемый объект недвижимости соответствует своему функциональному назначению. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

2.2.5. Инженерное обеспечение

Заказчиком были представлены копии договоров на подключение оцениваемого здания к городским инженерным сетям. Оцениваемое здание оснащено всеми центральными инженерными коммуникациями: электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, пожарная сигнализация, оптоволокно, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование.

В Приложении 5 настоящего отчета представлены копии договоров на подключение оцениваемого здания к городским инженерным сетям, в том числе:

- Договор энергоснабжения №58476462 от 01.12.2006,
- Договор энергоснабжения для потребителей тепловой энергии в горячей воде №0705132 от 01.02.2012,
- Договора №16809 на отпуск воды и прием сточных вод в городскую канализацию от 17.03.2005,
- Договора энергоснабжения №58476462 от 01.12.2006,
- Договора энергоснабжения для потребителей тепловой энергии в горячей воде №0705132 от 01.02.2012,
- Договора №16809 на отпуск воды и прием сточных вод в городскую канализацию от 17.03.2005.

2.3. Описание юридических прав

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности.

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

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

Наименование объекта	Реквизиты свидетельства о гос. регистрации права, вид права	Правообладатель	Вид права, номер и дата государственной регистрации права
Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: административное (офисное), адрес: Москва, пер Староконюшенный, д 17, стр.1.	серия 77-АВ №529128 от 04.06.2005 (собственность)	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)	№ 77-01/30-1241/2004-484 от 04.02.2005 (Собственность)
Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 17, стр. 1.	Данные не представлены	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)	№ 77-77-14/035/2012-670 от 01.11.2012 (Собственность)

Источник информации: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018, правоподтверждающие документы, официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Описание существующих ограничения (обременения) права на оцениваемое имущество:

Ограничение (обременение) прав на здание (ОКС):

- вид: ипотека, весь объект, номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023;
- вид: запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенную по адресу: г. Москва, пер. Староконюшенный, д.17, стр.1, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, нежилое здание, назначение: учреждение, 2 - этажный, общая площадь 1284 кв. м, инв.№ 165/14, лит. 14 номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-514/1.
- вид: ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924.
- вид: запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, пер.Староконюшенный, д.17, стр.1, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, нежилое здание, назначение: учреждение, 2 - этажный, общая площадь 1 284,0 кв. м, инв.№165/14, лит.14 номер государственной регистрации: 77:01:0001057:1024-77/015/2017-2.

Ограничение (обременение) прав на земельный участок:

- вид: ипотека, право аренды части земельного участка в габаритах здания площадью 416 кв. м, выделенного из участка общей площадью 700 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, пер. Староконюшенный, вл.17, стр.1 номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023; Ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924,
- вид: запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенную по адресу: г.Москва, пер.Староконюшенный, вл.17, строен.1, кадастровый номер 77:01:0001057:72. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), общая площадь 700 кв. м номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-517/1.
- вид: прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного

использования земельного участка номер государственной регистрации: 77-77-14/045/2012-174.

Настоящая оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Собственник оцениваемого помещения: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4).
2. Настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.
3. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

2.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в муниципальном районе «Хамовники» Центрального административного округа по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1. Объект расположен от ближайшей станции метро «Кропоткинская» - на расстоянии 860 м (10 минут пешком) и ст. м. «Смоленская» - на расстоянии 900 м, что соответствует 11 минутам пешком.

Оцениваемый объект недвижимости находится в территориальной зоне – между Садовым и Бульварным кольцом, на расстоянии 3,4 км от Кремля, 1,9 км от Садового кольца, 4,5 км от ТТК.

Ближайшее окружение – административная, офисная и торговая застройка, жилые дома, магазины, торговые центры, офисные здания, объекты социальной инфраструктуры.

Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью:

- Кремль (центр города) - на расстоянии 3,4 км,
- Садовое кольцо – на расстоянии 1,9 км,
- ТТК – на расстоянии 4,5 км.

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

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

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

Хамовники — район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Район Хамовники входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 950 гектаров в нём насчитывается 138 улиц и 6 станций метро (Воробьёвы горы, Кропоткинская, Парк культуры (кольцевая), Парк культуры (радиальная), Спортивная и Фрунзенская).

Численность населения, проживающего в районе «Хамовники», 2015г. составляло 106 260 человек.

Район Хамовники расположен на берегу Москвы-реки. Он гармонично вписался в прибрежный природный ландшафт, полностью сохранив в своём современном облике архитектуру прошлых столетий. На территории района расположено множество культурных памятников: Храмы, монастыри, музеи, исторические здания и сооружения — которые бережно сохраняются и реконструируются.

Хамовники — один из наиболее благоприятных с точки зрения экологии районов столичного центра. Здесь насчитывается сразу нескольких зелёных зон вроде Нескучного сада или парка имени Мандельштама.

Социальная инфраструктура района развита очень хорошо. С точки зрения комфорта проживания Хамовники можно считать одним из лучших районов центра Москвы.

Граница района Хамовники проходит: по оси русла реки Москвы, оси Бородинского моста, осям: Смоленской улицы и южного проезда Смоленской улицы, Смоленского бульвара, Глазовского переуллка, Денежного переуллка, переуллка Сивцев Вражек, западного проезда Гоголевского бульвара, далее, пересекая Гоголевский бульвар, по осям: Колымажного переуллка, Большого Знаменского переуллка, улицы Знаменки, юго-западной границе Боровицкой площади, оси Большого Каменного моста до реки Москвы.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Хамовники: Арбат, Гагаринский (ЮЗАО), Дорогомилово (ЗАО), Раменки (ЗАО), Тверской и Якиманка.

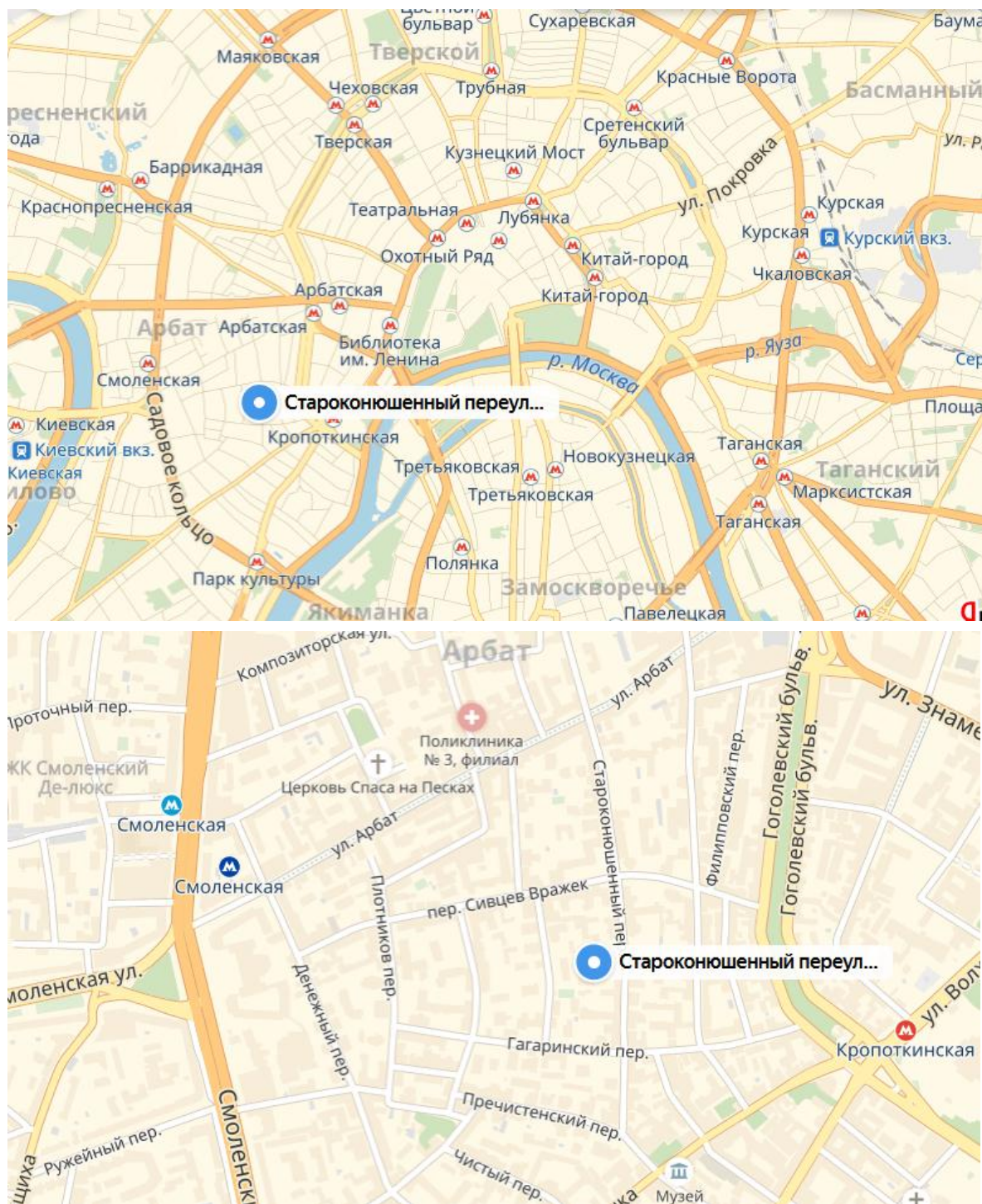
Источник информации: интернет-портал Свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/>, интернет-портал ЦАО г. Москвы, <http://cao.mos.ru/areas-cao/hamovniki/>

Таблица 2.4-1. Анализ местоположения объекта оценки

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
Адрес	г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1
Округ	Центральный административный округ
Муниципальный район	«Хамовники»
Описание непосредственного окружения	
Окружение	Административная, офисная и торговая застройка, жилые дома, магазины, торговые центры, офисные здания, объекты социальной инфраструктуры и т.д.
Транспортная доступность	
Ближайшие станции метро	Объект расположен от ближайшей станции метро «Кропоткинская» - на расстоянии 860 м (10 минут пешком) и ст. м. «Смоленская» - на расстоянии 900 м, что соответствует 11 минутам пешком.
Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью: Ближайшие к Объекту оценки крупные магистрали города: Садовое кольцо, находится на расстоянии 1,9 км, ТТК – на расстоянии 4,5 км.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
уровень Шума	Уровень шума - в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории: Озеленение Подъездные пути Автостоянки	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность стихийной парковки.
Основные выводы	
1. Использование объекта оценки в качестве зданий для административного (офисного) использования, выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования административного (офисного) объекта.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения административного (офисного) объекта	
5. Местоположение объекта оценки - удовлетворительное для использования в коммерческих целях, для функционирования административного (офисного) объекта.	

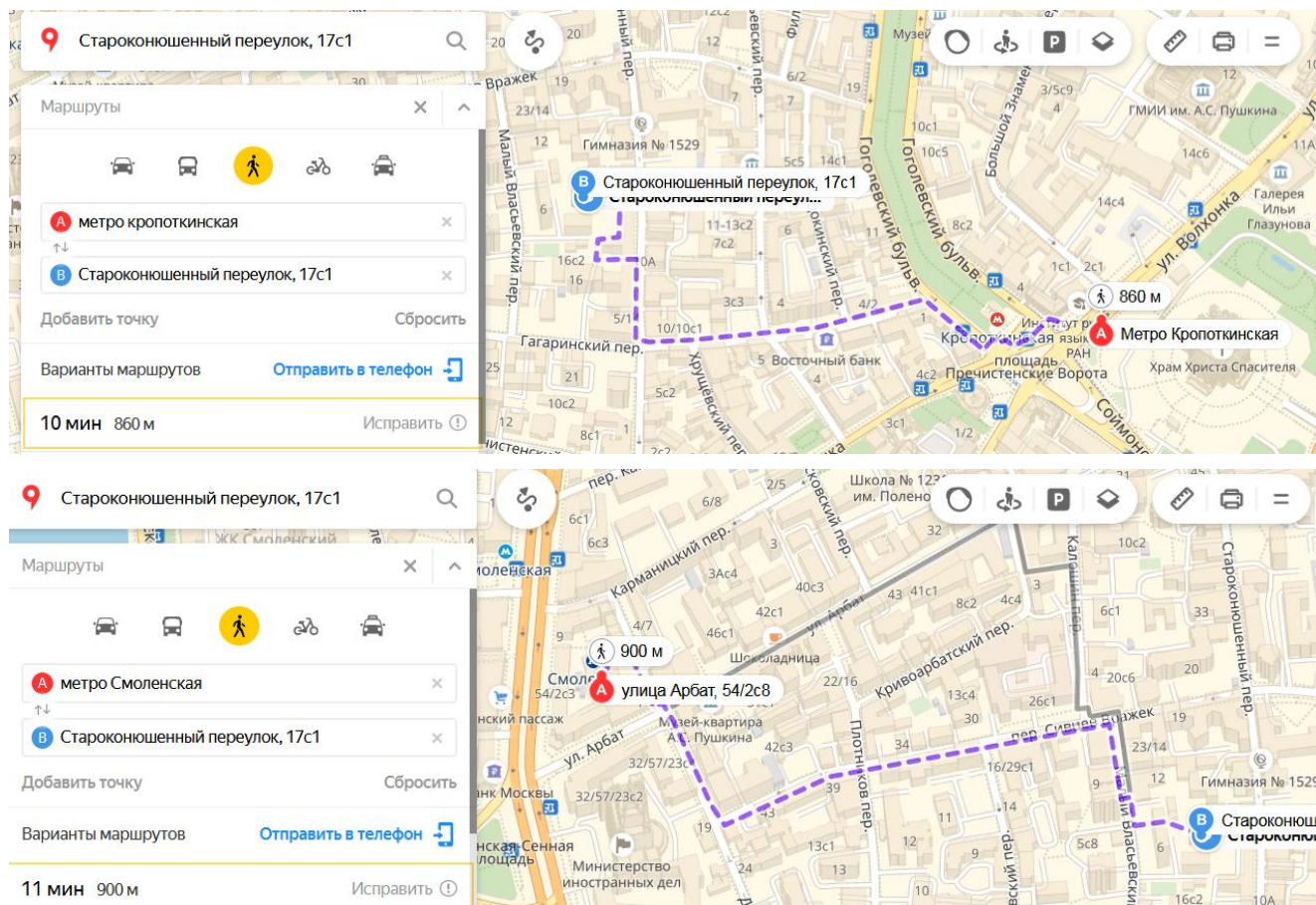
Источник информации: выводы оценщика

Рисунок 6. Расположение объекта оценки на карте Москвы



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

Рисунок 7. Расположение объекта оценки относительно ближайших станций метро



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

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

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

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

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

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

2.6. Анализ достаточности и достоверности информации

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

Материалы, представленные исполнителю:

Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018,

Свидетельство о государственной регистрации прав на здание,

Поэтажный план и Экспликация БТИ на здание,

Сведения о здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости),

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

2.7. Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

При анализе ликвидности рассматривались следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка бывшего в эксплуатации движимого имущества;
- наличие и количество потенциальных покупателей имущества;
- наличие организаций, торгующих новым и подержанным имуществом;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность объекта оценки;

- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом.

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

Учитывая, что ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593) на период проведения оценки находится на стадии ликвидации и имущество организации будет выставлено на торги, можно сделать вывод, что объект оценки относится к низколиквидным активам с показателем ликвидности «низкая» и сроком реализации 7-18 месяцев.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.1. Описание процедуры оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

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

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

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

3 этап. Сбор и анализ информации

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

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

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

5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта

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

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

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

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3.2. Выбор подходов к оценке

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

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

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

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

Для оценки объектов недвижимости использованы сравнительный и доходный подходы к оценке.

3.2.1. Обоснование использования сравнительного и доходного подходов к оценке

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

Оценщиком было выявлено, что рынок предложений по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в регионе расположения Объекта оценки достаточно хорошо развит. Оценщику удалось выявить предложения по продаже офисных особняков, расположенных в ЦАО города Москвы, сопоставимых с оцениваемым комплексом по основным ценообразующим факторам. Сравнительный подход был реализован с помощью метода сравнения продаж.

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

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

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

3.2.2. Обоснованный отказ от использования затратного подхода к оценке

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

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

Согласно ФСО-7: «п.24 (в): затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения

сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Использование затратного подхода в данной работе не может дать правильную оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку Заказчиком не был представлен Технический паспорт БТИ на здание, оценщик не располагал всеми необходимыми данными об оцениваемом имуществе, том числе сведения о строительном объеме, конструктивных и объемно-планировочных решениях здания и т.д.

Напротив, на открытом рынке на дату оценки был представлен достаточный объем информации о предложениях к продаже и аренде офисных особняков, сопоставимых с оцениваемым зданием, расположенных в ЦАО г. Москвы, что предопределяет использование сравнительного и доходного подходов к оценке.

На точность результата, полученного затратным подходом, огромное влияние оказывает точность определения величины износа здания. Оцениваемое здание построено в 1850 году, по состоянию на дату проведения здание находится в хорошем состоянии. При определении степени износа будет велика доля субъективизма, что может внести погрешность при расчёте рыночной стоимости объекта.

Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к заключению, что использование затратного подхода в настоящей работе будет некорректным, поэтому в данной работе затратный подход не применяется.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹⁰

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

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

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

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

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

4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в июле 2018г.

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭРТ РФ «Картина в экономике в июле 2018 года» (источник: МЭРТ, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Рост потребительского спроса в апреле-июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2-3% г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво

¹⁰ Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности.

расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
Промышленное производство	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,9	5,1	3,6	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
деревообработка	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,6	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Оценка Минэкономразвития России.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля (см. раздел «Внутренний спрос»).

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в ежемесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,3 % г/г.

Показатели потребительской активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели инвестиционной активности

	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года					3,6	4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,4		1,9	0,4	
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,7	-1,1	0,1	1,7	-0,2		-0,2	0,1	
Производство инвесттоваров⁴									
% к соотв. периоду предыдущего года	8,9	13,4	4,9	8,4	6,8	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,0	1,1	0,9	1,8	1,3		2,3	1,3	
Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года	10,4	4,1	11,2	17,1	25,1	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,8	-1,1	1,2	-0,8	0,3		-2,4	10,6	
Индекс физического объема импорта инвест. товаров⁵									
% к соотв. периоду предыдущего года			-5,8	1,7	28,7	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-1,8	-6,8	-6,7		4,2	13,8	
Грузоперевозки инвест. товаров⁶									
% к соотв. периоду предыдущего года	-7,3	-9,5	-5,3	-7,2	2,4	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-7,6	-5,6	-1,6	-0,8	-1,5		3,2	-1,3	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2кв18 увеличился на 0,9 % г/г после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1кв18), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2кв18 стабилизировался в абсолютном

выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились до 10,4 % г/г с 25,1 % г/г в январе-марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1кв18 (+3,6 % г/г).

Рынок труда

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля, как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.

Показатели рынка труда

	2кв18	июн.18	май 18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	0,7	-0,1	4,0		2,4	0,7	
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,7	1,0	0,4	4,0		2,8	1,6	
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	0,2	0,1	5,6	1,1/ 3,2 ¹	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,3	-1,5	0,4	1,5		0,4	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,5	0,1	-0,1	4,6	0,9/ 3,0 ¹	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	76,2	76,2		76,2	76,0	
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,2	72,4	72,6	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6		3,9	4,0	
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,5	65,6	65,8	65,7		65,7	65,4	
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	5,1/4,8	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса.

В июле годовые темпы инфляции составили 2,5% г/г (после 2,3% г/г в июне), что совпало с нижней границей прогноза Минэкономразвития России. Ускорение годовой инфляции было обусловлено низкой базой июля 2017 года, что стало следствием смещения графика поступления продукции нового урожая в прошлом году.

В терминах последовательных приростов с устранением сезонности рост цен в июле замедлился до 0,19% м/м SA с 0,44% м/м SA месяцем ранее, при этом снижение темпов роста наблюдалось по всем основным компонентам индекса потребительских цен.

При некотором замедлении месячных темпов роста цен на непродовольственные товары (за исключением подакцизной продукции) и на услуги (за исключением регулируемых цен и

тарифов), монетарная инфляция вновь опустилась чуть ниже целевого ориентира Банка России, составив 3,5% м/м SAAR после 4,0% м/м SAAR в мае-июне и 5,1% м/м SAAR в апреле.

Годовые темпы монетарной инфляции в июле сохранились на уровне предыдущего месяца (2,9 % г/г).

Индикаторы инфляции

	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-	-

Источник: МЭРТ РФ «Картина в экономике в июле 2018 года»,
<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201801084>,
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/1474fd76-c4bc-4908-9221-d22a229f443d/180810.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=1474fd76-c4bc-4908-9221-d22a229f443d>

4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и плановый период 2019-2020гг.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 гг. разработан на основе одобренных в июне 2017г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г. Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического

прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019-2020 гг.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 годы

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть марки "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
консервативный	41,7	49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
консервативный	5,4	3,2	4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
консервативный	-0,2	2,1	0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
консервативный	-0,9	4,1	-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
базовый	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
целевой	1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
консервативный	1,3	2,1	1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
целевой	-5,1	1,3	2,4	1,4	1,7
консервативный	-5,1	1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
базовый	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный	0,8	3,2	3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-4,6	1,2	2,9	2,7	2,5
целевой	-4,6	1,2	3,0	3,1	3,3
консервативный	-4,6	1,2	1,7	1,1	1,5
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4
целевой	281,8	336,9	331,5	343,4	362,2
консервативный	281,8	336,9	295,7	289,0	291,5
Импорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	191,6	227,8	234,8	238,0	241,0
целевой	191,6	227,8	237,8	248,0	261,0
консервативный	191,6	227,8	219,3	219,0	216,7

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и

модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза

1. Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 п.п.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 п.п.) и восстановление потребительского спроса (1,2 п.п.).

2. Формирование спроса

В структуре ВВП по использованию доходов по базовому варианту несколько увеличится доля расходов на конечное потребление домашних хозяйств, валовое накопление основного капитала при снижении доли чистого экспорта и расходов на конечное потребление государственного управления.

3. Структурные сдвиги в экономике

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений.

- Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017г. по 2020г. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса.
- На 0,8 п.п. увеличится доля строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014-2016гг.
- Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности.
- Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохраняют свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018г. до 8,7%, стабилизируется на данном

уровне до конца периода.

- В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию.
- Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

В 2017 г. ожидается ускорение роста практически по всем видам деятельности. Исключение составит сельское хозяйство ввиду менее благоприятных погодных условий, чем в прошлом году, и виды деятельности с высокой долей бюджетного финансирования. Наибольший вклад в прирост ВВП в период 2017-2020гг. внесут обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля.

4. ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доле оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной. При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций.

5. Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса

Во втором полугодии 2017г. объем экспорта товаров в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИТА., что выше уровня 2016г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров (темп роста составит 18,0%).

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017г. до 49,0% в 2020г.

6. Производительность труда

В последнее время в крупнейших экономиках наблюдается улучшение динамики производительности труда. Вместе с тем темпы роста производительности труда в мире остаются ниже докризисных уровней.

В России, по данным Росстата, производительность труда после снижения на 2,2% в 2015г. продемонстрировала рост на 0,1% в 2016г., а по итогам текущего года прогнозируется ее увеличение на 2,0%. На прогнозном горизонте ожидается постепенное ускорение роста данного показателя до 2,6% к 2020 г., которое будет происходить на фоне роста инвестиций в основной капитал (на 4,1% в 2017г. и в среднем на 5,3% в 2018 - 2020 гг.).

7. Инвестиции в основной капитал

Разворот инвестиционного цикла начался во второй половине 2012г., в 2014г. динамика капитальных вложений перешла в область отрицательных значений (сокращение составило 1,5%), а итогам 2015г. глубина падения инвестиций достигла 10,1%. С конца

2015г. темпы сокращения инвестиций в основной капитал начали замедляться, в 2016г. инвестиционная активность стабилизировалась, и по итогам года снижение составило -0,9%. С начала 2017г. темпы роста вернулись в положительную область, и по итогам полугодия составили 4,8%.

Согласно прогнозу среднему приросту инвестиций в основной капитал в 2018- 2020гг. составит 5,3% в год. При таких темпах роста валовое накопление основного капитала достигнет 23,8% ВВП в 2020г.

8. Рынок труда, доходы и потребление населения

В среднесрочной перспективе определяющими развитие рынка труда факторами будут являться нарастающие демографические ограничения, обусловленные сокращением численности населения трудоспособного возраста, что приведет к снижению численности рабочей силы. В этих условиях высокую важность приобретает политика, направленная на вовлечение в трудовую деятельность отдельных категорий граждан, испытывающих сложности при трудоустройстве (в первую очередь молодого поколения и женщин, имеющих малолетних детей, а также старшего поколения).

В условиях ожидаемого экономического роста темпами, превышающими 2% в год в среднесрочном периоде, прогнозируется снижение безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017г. до 4,7% в 2020г.

Прогноз параметров инфляции. Цены производителей

Потребительская инфляция в 2018г. вернется на целевой уровень 4,0% с 3,2% в конце 2017г.

Структура потребительской инфляции в 2017 - 2020 гг.

	Прирост цен, %					
	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.	дек. 2020 г.
	отчет		оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	12,9	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	14,0	4,6	2,1	2,9	2,9	3,1
из них:						
без учета плодоовощной продукции	13,6	6,0	2,4	3,8	3,8	3,9
Непродовольственные товары	13,7	6,5	3,1	4,4	4,4	4,4
с исключением бензина	14,5	6,8	2,9	4,4	4,4	4,3
Услуги	10,2	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	10,5	5,6	5,2	5,1	5,1	5,1
прочие услуги	10,1	4,6	4,7	4,9	5,1	4,9

Рост цен на непродовольственные товары по итогам года увеличится до 4,4% с 3,1% в 2017г., на услуги рост цен сохранится на уровне 2017 г. и составит 5,0%.

Сдерживать рост цен на услуги в 2018 г. будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2017г.

В течение 2019- 2020гг. рост потребительских цен будет находиться на уровне 2018г. (4,0%). В 2019-2020гг. рост цен в промышленности ускорится до 4,4-4,5% при относительной стабилизации мировых цен на углеводороды и продолжении роста спроса.

В сельском хозяйстве основное влияние на динамику цен оказывают цены мирового рынка зерна и продовольствия, динамика цен на которые предполагается умеренной. Вместе с тем прогнозируемое ослабление рубля окажет значительное влияние на ускорение роста цен в 2018г. до 5,2%, в 2019-2020гг. рост цен сохранится на уровне 4,3-4,4%.

Источник: МЭРТ, «Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов, http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?mod=ajperes.

4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

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

Вывод: Оцениваемый объект недвижимости представляют собой отдельно стоящее здание – офисный особняк общей площадью 1 284 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 700 кв. м в Центральном административном округе г. Москвы по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1. В этой связи далее представлены обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы по итогам 2-го квартала 2018 года, классификация офисных помещений и обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2-го квартала 2018 года.

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

Общая макроэкономическая ситуация

Второй квартал 2018г. характеризовался значительным укреплением нефтяных котировок Brent до \$78/баррель (максимум с конца 2014 года) на фоне действий ОПЕК+ и обострения геополитической обстановки (напряженность между США и Ираном). В условиях сложившейся напряженной геополитической обстановки восходящий тренд цен на нефть продолжится.

По итогам 2Q 2018 рубль ослаб на 10% по отношению к доллару по сравнению с 1Q 2018.

Центральный Банк оставил монетарную политику без изменений, полагая, что инфляция к концу 2018 года может составить 4% в результате геополитических факторов, а также предполагаемого повышения НДС с 18% до 20%.

За январь-июнь 2018 г. инфляция в Москве составила 2,6% (+0,5 п.п. к общероссийскому уровню, -0,7 п.п. к январю-июню 2017 г.)

Объем промышленного производства в Москве остается в положительной зоне, в январе-мае 2018 отмечен рост на 20,1% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

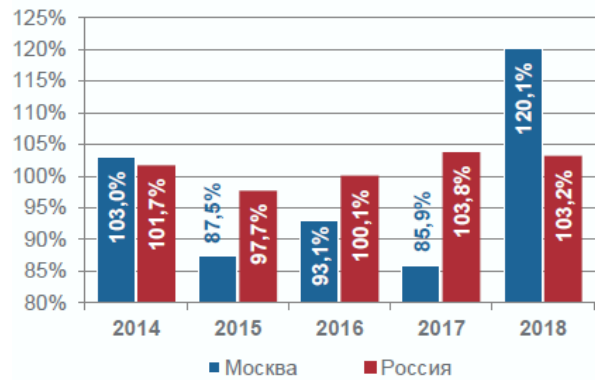
В мае 2018 г. рост производства относительно апреля 2018 г. составил 14,2%, относительно мая 2017 г. - 5,8%. Объем производства обрабатывающих отраслей промышленности за январь-май 2018 года вырос на 28,2%.

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-марте 2018г. составил 290,7 млрд руб. (100,4% к уровню января-марта 2017 г.) 41,5% от общего объема вложено в приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, 33,2% - в нежилые здания и сооружения и в улучшение земель.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



Индекс промышленного производства за январь-май



Внешнеторговый оборот Москвы по итогам 1 квартала 2018 г. увеличился на 28,9% по сравнению с 1 кварталом 2017 г. и составил в текущих ценах 71,6 млрд. USD, в том числе экспорт – 47,5 млрд. USD, (+31,6% к 1Q 2017 г.), импорт – 24,1 млрд. USD (+23,8% к 1Q 2017 г.)

Положительное сальдо торгового баланса составило 24,4 млрд. USD (в 1Q 2017 г. положительное сальдо 16,6 млрд. USD).

Лидерами торговли с Москвой из числа стран дальнего зарубежья были Китай, Германия, Нидерланды, ближнего зарубежья – Белоруссия, Казахстан, Украина.

Индикаторы инвестиционного рынка

На рынке инвестиций Москвы второй квартал подряд зафиксирован спад, по итогам 2Q 2018 общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 32 649 млн RUB (527 млн USD), +1% в USD и +10% в RUB к объему за 1Q 2018 г. и в 2,5 раза ниже среднего квартального уровня за 2017 г.

Объем инвестиций, млн. руб.



Во 2Q 2018 г. основная доля (75%) инвестиций по-прежнему приходится на коммерческую недвижимость. Объем вложений составил \$398 млн (24 646 млн руб.), -7% в USD и +1% в RUB к 1Q 2018 г.

Объем инвестиций в земельные участки во 2Q 2018 г. составил \$129 млн (8 003 млн руб.), +36% в USD (+48% в RUB) к 1Q 2018 г. Компания «Гранель» купила 1,5 га на Складочной улице за 1 млрд RUB., ООО «Самолет две столицы» приобрел участок 1,6 га в пределах наб. Москвы-реки, Варшавского ш. и ТТК за 0,7 млрд RUB.

Иностранные инвестиции составили 26% от общего объема инвестиций за второй квартал 2018г.

Ставки капитализации

Ставки капитализации по итогам 2-го квартала 2018 года составили: офисы – 9-10%, торговля – 9-10%, склады – 11,5-12,5%.

	п1 2017	п1 2018	2018П
Общий объем инвестиций, \$ млн	1 750	890	4 000
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Источник информации: Компания Colliers International Group Inc., Обзор «Рынок инвестиций. Москва», 1-е полугодие 2018г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

Выводы

2 квартал 2018 года оказался сложным с точки зрения макроэкономических факторов. Позиции рубля ослабли и опустились до уровня 61-63 руб./долл. США, 72-73,8 руб./евро. Укрепиться на фоне растущих цен на нефть (локальный максимум с конца 2014 года в \$78/баррель на конец 2 квартала) российской валюте не позволяет исполнение бюджетного правила, согласно которому Минфин РФ совершает ежемесячные валютные интервенции. Инфляция в России за 1 полугодие 2018 года составила 2,08%, оставаясь на уровне, близком к минимальным историческим значениям. В июне ЦБ РФ прервал период смягчения монетарной политики и оставил ключевую ставку на уровне 7,25%, опасаясь усиления инфляции после заявления Правительства о вероятном увеличении НДС с 18% до 20%. В условиях неопределенности геополитических факторов Министерство экономического развития понизило прогноз по росту ВВП на 2018 год до 1,9% с ожидавшихся ранее 2,1%, на 2019 год - до 1,4% с 2,2%. ЦБ РФ предполагает рост экономики по итогам 2018 года в пределах 1,5-2%.

Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Москвы

Во 2 квартале 2018 года Москва продолжает демонстрировать положительную динамику основных макроэкономических показателей: инфляция составила 2,6% (-0,7 пп. к январю-июню 2017 г.), объем промышленного производства, инвестиции в основной капитал и внешнеторговый оборот остаются в положительной зоне.

В результате воздействия геополитических факторов (новых санкций США, ослабления рубля и высокой волатильности рынков) на рынке инвестиций Москвы второй квартал подряд зафиксирован спад: общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 32 649 млн RUB (527 млн USD), +1% в USD и +10% в RUB к объему за 1Q 2018 г. и в 2,5 раза ниже среднего квартального уровня за 2017 г.

Объем инвестиций за 1 полугодие 2018 года составил 1 050 млн USD (62 410 млн RUB), что в 2 раза ниже уровня 1 полугодия 2017 г. Доля иностранного капитала по итогам 1 полугодия 2018 г. – 15% (+5 п.п. к 1 полугодию 2017 г.)

В 3 квартале в случае отсутствия очень крупных сделок объем инвестиций ожидается на уровне 40-50 млрд RUB.

Источник: NAI Becar «Обзор рынка инвестиций Москвы 2 кв. 2018 г.», <https://naibecar.com/research/>, Colliers International Group Inc., Обзор «Рынок инвестиций. Москва», 1-е полугодие 2018г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

4.2.2. Классификация офисных помещений

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

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

Для определения классов офисных зданий выделены 20 основных нижеуказанных критериев:

1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (Система Управления Зданием);
2. Профессиональное управление зданием;
3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
4. Система кондиционирования: не ниже двухтрубной, либо соответствующий ей аналог;
5. Подвесные потолки;
6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м;
7. Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);
8. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможностей его установки);
9. Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;
10. Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 сек.;
11. Подземная парковка;
12. Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;
13. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв.м. арендуемой площади здания;
14. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12 %.
15. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;
16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания; (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения);
17. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 кв.м.;
18. Современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
19. Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства;
20. Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Некоторые эксперты выделяют *офисные помещения класса «D»*. К нему относятся офисные помещения в зданиях без реконструкции и ремонта с устаревшими инженерными коммуникациями; все остальные «внеклассовые» здания, которые не соответствуют понятию бизнес-центр (отсутствует управление зданием, как таковое, дополнительные услуги кроме аренды площадей не предоставляются), здания низкого качества и требуют капитального. Кроме этого к данному классу относятся административные помещения с преобладающей некоммерческой функцией площадей на территории промзон, заводов, с ограниченным доступом на территорию.

Вывод:

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

4.2.3. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Москвы за II квартал 2018 г.

Общая ситуация на рынке

По итогам 2 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,1% (к объёму на конец 1 квартала 2018 г.), составив 16,26 млн. кв. м, из которых 15,0 млн. кв. м – офисы класса А, В+, В.

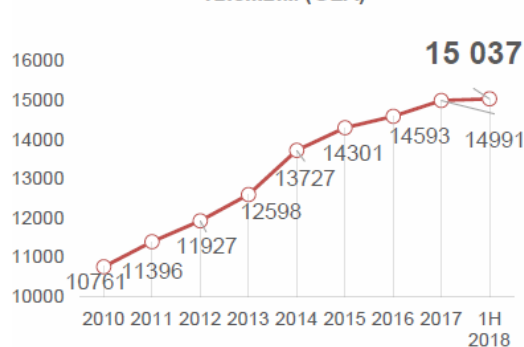
Во 2 кв. 2018 г. ключевая ставка не изменилась по отношению к предыдущему периоду – 7,25% годовых. Средний курс доллара за 2 кв. 2018 г. составил 61,98 руб., увеличившись за квартал на 9%. Уровень инфляции за январь – июнь 2018 г. составил 2,06% против 2,28% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,28%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 2Q 2018 г., GLA	16 264 тыс. кв. м Из них: 15 037 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2018 г.	0,1% ↑			
Объем по классам, GLA	4 890 тыс. кв. м	7 410 тыс. кв. м	2 737 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию во 2Q 2018 г., GLA	16,5 тыс. кв. м			
Введено по классам, во 2Q 2018 г., GLA	0	14,3	2,3	0
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2018 г.	-100% ↓	9% ↑	100% ↑	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2018 г., %	18,6	12,8	9,0	8,0
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2018 г.	-0,5 п.п. (-2,6%) ↓	-0,2 п.п. (-1,5%) ↓	-0,1 п.п. (-1,1%) ↓	-0,1 п.п. (-1,2%) ↓
Арендные ставки на конец 2Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 010	1 330	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2018 г. - в RUB	0%	-0,7%	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 300 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	391 кв. м	593 кв. м	219 кв. м	98 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2018 г.	0%	+0,2% ↑	+0,1% ↑	0%

Предложение

Второй квартал подряд фиксируются низкие объемы ввода новых объектов. Объем ввода во 2 квартале 2018 г. составил 16,5 тыс. кв. м, что почти в 2 раза меньше, чем за 1 квартал 2018 г.

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



Всего в первом полугодии вышло на рынок 6 новых объектов общей площадью 45,3 тыс. кв. м, что сопоставимо с объемами соответствующего периода 2017 г. (-13% к 1H 2017 г.). За 1 полугодие введено только 15% от ожидаемого в 2018 г. объема.

Новое предложение во 2 квартале представлено объектами класса В+/В, 60% площадей введено в ТиНАО.

В общем объеме ввода за 1 полугодие превалирует доля класса В+/В – 66%.

Спрос

За 2 квартал 2018 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В снизился на 0,5 п.п., составив 14,4% на конец периода. Снижение среднего показателя за полугодие составило 1,1 п.п.

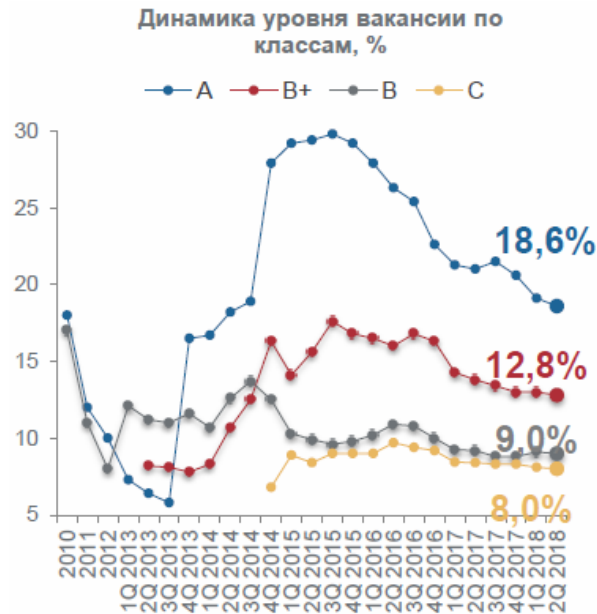
Вакансия в классе А снижается, как в объектах, расположенных в ТТК, так и в бизнес-центрах за его пределами. На конец 1 полугодия вакансия в классе А составила 18,6% (-0,5 п.п. за квартал и -2,0 п.п. с начала года) – это уровень 1 полугодия 2014 г.

В классе В+ вакансии снижается, но меньшими темпами (0,2 п.п. – как за квартал, так и за 1 полугодие 2018 г.). При этом активно заполняются площади в объектах внутри ТТК, вакансии вне ТТК показывает рост второй квартал подряд.

В классе В изменения уровня вакансии незначительны (за квартал – снижение на 0,1 п.п., за 1 полугодие – рост на 0,2 п.п.). Средневзвешенный показатель вакансии для классов В+/В снизился на 0,3 п.п. за квартал и за полугодие, составив на конец отчётного периода 11,6%.

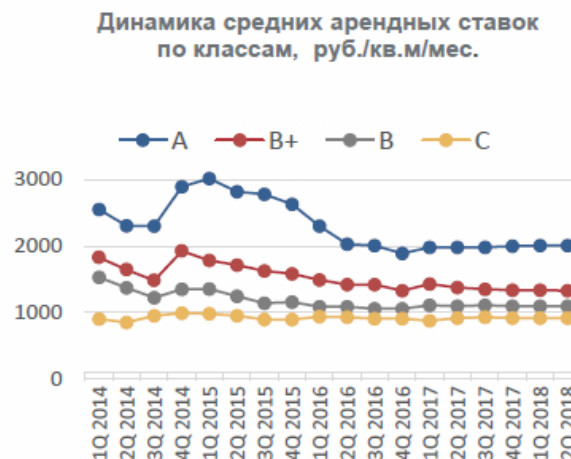
Уровень вакансии в классе С на конец отчетного периода – 8,0% (-0,1 п.п. – за 2 квартал и - 0,3 п.п. за полугодие).

Во 2 квартале активными арендаторами крупных площадей выступали компании сфер машиностроения, финансов, информационных технологий, а также ритейл.



Коммерческие условия

Уровень средних арендных ставок остаётся стабильным. За 2 квартал 2018 г. средняя арендная ставка изменилась только в классе В+, снизившись на 0,7%. В классах А, В и С показатель средней ставки аренды остался на уровне предыдущего квартала.



С начала года отмечается рост арендной ставки в классе А – на 0,5% и снижение в классе В+ (на 0,7%), в классах В и С уровень арендных ставок не изменился.

По итогам отчётного периода средние арендные ставки составляют: в классе А – 2 010 руб./кв. м./мес.¹¹; в классе В+ – 1 330 руб./кв. м./мес.; в классе В – 1 100 руб./кв. м./мес.; в

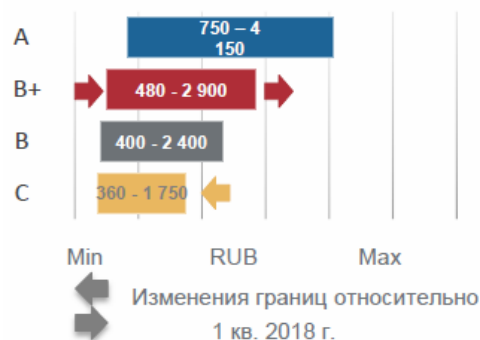
¹¹ Приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

классе С – 920 руб./кв. м/мес. Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В на конец отчетного периода составила 1 240 руб./кв. м/мес. (-0,8% за квартал и полугодие). Ценовая дистанция увеличилась между классами В+ и А – 34%, сократилась между классами В и В+ – 17%.

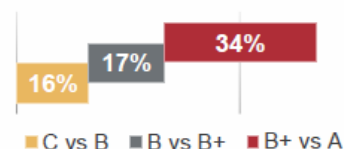
Средние арендные ставки на конец 2 кв. 2018 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 010	24 120
ЦДР	2 240	26 880
вне ЦДР, внутри ТТК	1 970	23 640
вне ТТК	1 460	17 520
Класс В+		
в среднем	1 330	15 960
ЦДР	1 610	19 320
вне ЦДР, внутри ТТК	1 410	16 920
вне ТТК	1 070	12 840
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 700	20 400
вне ЦДР, внутри ТТК	1 160	13 920
вне ТТК	870	10 440
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 130	13 560
вне ТТК	820	9 840

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 2 кв. 2018 г.



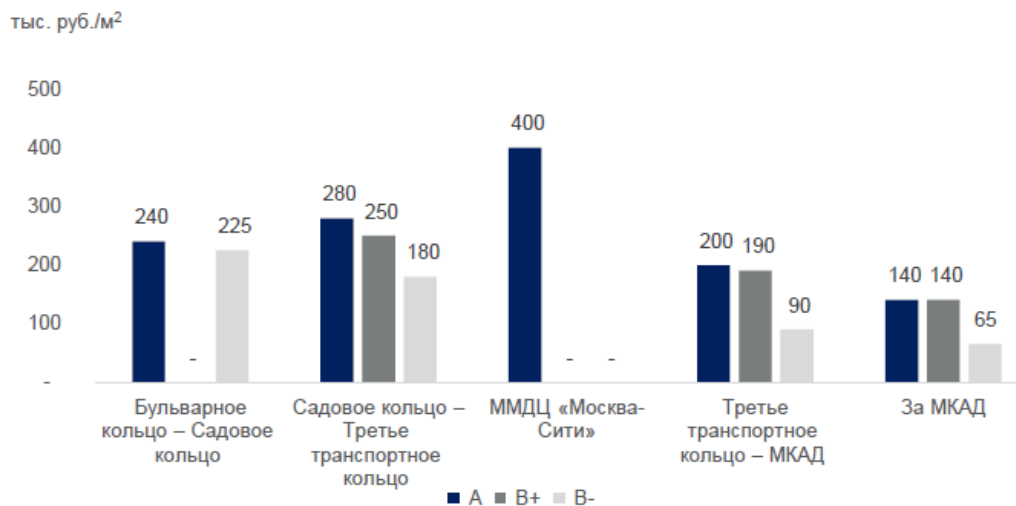
Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Рынок продажи офисных помещений

По итогам первого полугодия объем сделок по покупке офисных помещений составил 78,3 тыс.м², что на 35% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. На фоне растущего спроса и ограниченного ввода в эксплуатацию новых объектов свободное предложение на рынке продаж офисных помещений сокращается ускоряющимися темпами: объекты, реализуемые на рынке продажи офисных помещений, зачастую вводятся в эксплуатацию частично реализованными. Как и год назад, объем спроса в сегменте продажи офисных помещений преимущественно (на 80%) сформирован сделками площадью менее 500 м². Цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.

Запрашиваемые цены продаж офисной недвижимости по территориально-ценовым зонам Москвы



Выводы и прогнозы развития рынка

Во 2 квартале рынок пополнился объектами класса В+ и В совокупной площадью 16,5 тыс.кв.м. В целом 1 полугодие характеризуется низкими объемами ввода (сопоставимы с 1 полугодием 2017 г, но ниже в 2 раза, чем в 1 полугодии 2016 г.), сроки ввода запланированных объектов продолжают переноситься.

Сокращение доли вакантных площадей во 2 квартале было характерно для всех классов, но наиболее высокие темпы снижения четвертый квартал подряд – в классе А. На конец отчетного периода показатель составил 18,6% (уровень 2 квартала 2014 г.).

За 1 полугодие уровень вакансии сократился во всех классах в пределах 0,2-2 п.п., кроме В, где вакансия, напротив, выросла на 0,2 п.п.

В 3 квартале 2018 ожидается ввод 130-145 тыс.кв.м офисных площадей (около 45% запланированного годового ввода). 60% объемов ввода в 3 квартале придется на площади класса А. Высока вероятность переноса объектов на конец 2018 г.

Ожидается, что уровень вакантных площадей в классе А останется неизменным (при вводе запланированных площадей класса А), либо продолжит снижение.

С выходом новых объектов в классе В+ возможна корректировка вакансии в большую сторону до 0,3 п.п.

В классах А, В+, В средний уровень арендных ставок в 3 квартале 2018 г. может показать рост в диапазоне 1-3%.

Источник информации: NAI Becar «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 2 кв. 2018 г.», <https://naibecar.com/research/>, Компания Colliers International Group Inc., Обзор «Рынок офисов. Москва», 1-е полугодие 2018г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU

4.2.4. Обзор рынка офисных особняков ЦАО г. Москвы на начало 2018г.

Офисный особняк – отдельно стоящее старинное здание или новое, обладающее архитектурной ценностью, характеризующееся низкой этажностью до 5 этажей и небольшой площадью. Зачастую офисные особняки образуются из старинных усадеб и купеческих домов, путем их преобразования.

Офисные особняки являются инвестиционно-привлекательной недвижимостью в г. Москва, так как сосредоточены они в основном в центральном административном округе, объем их не велик, и они являются эксклюзивным типом офисной недвижимости. Чаще всего их приобретают для размещения представительских офисов и резиденций.

В начале 2018 года было выявлено около 400 предложений офисных особняков, выставленных на продажу, основная масса особняков расположена в центральном административном округе г. Москвы.

Наибольшее количество предложений особняков было выявлено в следующих районах Москвы: в Басманном (15%), Таганском районе (14%), Замоскворечье (14%) и Хамовниках (13%). Наименьшее количество особняков было обнаружено в районе Арбат (3%) и Красносельском районе (4%).

Большая часть офисных особняков была построена в конце 19 века – в начале 20 века. Они являются памятниками архитектуры и находятся под охраной у государства. Их сохранность и контроль за эксплуатацией осуществляет Департамент культурного наследия г. Москва. Причем под охраной может находиться, как здание целиком, так и какая-либо его часть.

Количество офисных особняков на протяжении уже нескольких лет, остается практически неизменным, а обновляются они за счет реконструкции старых объектов. Так как в особняках арендопригодные площади небольшие, то их новое строительство не эффективно, так как девелоперы отдают предпочтение строительству новых современных зданий с большей полезной площадью и технической оснащенностью.

Большинство офисных особняков представляют собой памятники архитектуры федерального или регионального значения, этот факт придает им еще большей уникальности и влияет на спрос, тем самым порождает их высокую стоимость. (Стоимость за 1 кв. высококлассного особняка памятника архитектуры федерального значения может начинаться от 1 млн. руб. и достигать до 3 млн. руб.) Срок экспозиции офисных особняков составляет от 4 до 8 месяцев, в среднем – 6 месяцев.

Площади офисных особняков, предлагаемых на продажу, варьируются от 300 кв. до 5000 кв. м, в среднем площадь составляет 1500 кв. м. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена небольшими зданиями.

На стоимость особняков оказывают влияние следующие факторы: местоположение, вид передаваемых прав, площадь, физические характеристики и пр. В связи с этим диапазоны стоимости могут сильно отличаться.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости офисных особняков выведены диапазоны стоимости за 1 кв. м в рублях, в зависимости от района ЦАО г. Москвы

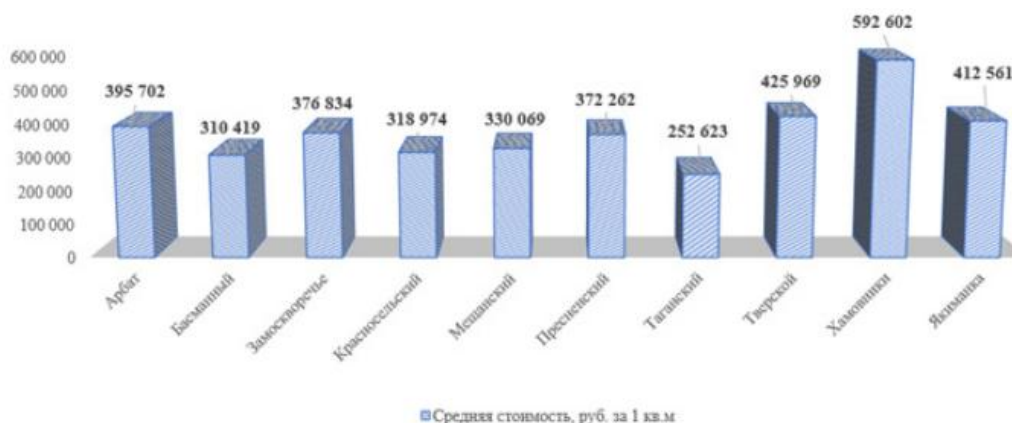
Район	Минимальная стоимость, руб. за 1 кв.м	Максимальная стоимость, руб. за 1 кв.м
Арбат	184 587	753 242
Басманный	72 727	992 780
Замоскворечье	91 650	1 082 888
Красносельский	167 562	589 623
Мещанский	114 611	1 021 786
Пресненский	125 316	826 496
Таганский	93 552	536 673
Тверской	106 285	2 099 818

Из таблицы видно, что по максимальной цене предлагались особняки в районе Хамовники – по цене 3 014 405 руб. за 1 кв. м, и в районе Тверской по цене 2 098 818 руб. за 1 кв. м.

По минимальной цене предлагался особняк в Басманном районе – по цене 72 727 руб. за 1 кв. м.

По данным мониторинга цен на конец февраля 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на офисные особняки сложилась в районе Хамовники ЦАО г. Москвы и составила – 592 602 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в Таганском районе – 252 623 руб./кв. м. Средняя цена предложения офисных особняков в целом по ЦАО г. Москва составляет около 377 923 руб./кв. м.

Средняя удельная цена особняков в ЦАО Москвы на начало 2018г., руб./кв. м



Арендные ставки могут сильно варьироваться в зависимости от состояния здания, состояния отделки, местоположения и прочего. Можно найти особняк за 10 000-18 000 руб. за 1 кв. м в год. Также для уникальных объектов арендные ставки могут составлять от

40 000 до 80 000 руб. за 1 кв. м в год. Средняя арендная ставка офисного особняка составляет 25 000 руб. за 1 кв. м в год. Доходность офисных особняков составляет 9-12%.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день наибольшее количество предложений офисных особняков зафиксировано в ЦАО г. Москвы, а именно в Басманном районе. Офисные особняки являются достаточно дорогим активом и приобретаются собственником для престижа, поэтому стоимость на них достаточно высока по сравнению с остальными сегментами офисной недвижимости.

Источник информации: Компания ATLANT-Appraisals, «Обзор рынка офисных особняков ЦАО г. Москвы за февраль 2018 г.», <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-of-osob-CAO.pdf>

4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе

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

К рассмотрению принимались предложения к продаже отдельно стоящих зданий как единых объектов недвижимости, офисного назначения (офисных особняков), расположенных в ЦАО г.Москвы, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

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

Согласно проведенному анализу можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых единых объектов недвижимости зависят от состава имущественных прав на объект недвижимости; условий финансирования сделки, условий продажи и рынка; местоположения и окружения объекта недвижимости; функционального назначения и вида фактического использования здания; от размера объекта (площади ОКС и площади земельного участка); от объемно-планировочных и конструктивных особенностей здания (строительного объема, наличия подвальных и технических этажей в здании, материала основных несущих конструкций и т.д.); от состояния здания в целом и состояния и качества внутренней отделки.

Согласно проведенному на дату оценки анализу цен продажи сопоставимых с Объектом оценки офисных особняков, сопоставимых, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 178 000 – 774 000 руб. за 1 кв. м здания.

Таблица 4.3-1. Анализ цен предложений на сопоставимые с Объектом оценки особняки в ЦАО Москвы

№ п/п	Местоположение	Расположение относительно метро	Описание объекта	Площадь зданий, м ²	Площадь участка, м ²	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 37/4С3	ст. метро "Полянка", "Третьяковская", 7 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное кирпичное здание с мансардой, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	620,0	289	278 162 983	448 650	АН "PGM Estate", тел. +7 985 664-23-20, https://www.cian.ru/sale/commercial/182941646/
2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 42	ст. метро "Новокузнецкая", "Третьяковская", 7 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное кирпичное здание с мансардой и подвалом, ОКН, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	891,0	1 000	423 728 814	475 565	АН "Kalinka Group", тел. +7 495 320-23-45, https://www.cian.ru/sale/commercial/186338861/
3	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 21С1	ст. метро "Трубная", "Тургеньевская", 5 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, одноэтажное кирпичное здание с мезонином и подвалом, 1917 года постройки, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	1 431,0	1 106	508 474 576	355 328	АН "Kalinka Group", тел. +7 495 320-23-45, https://www.cian.ru/sale/commercial/186338290/
4	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пречистенский пер., 9А	ст. метро "Кропоткинская" 5 минут пешком	Отдельно стоящее здание, особняк 2004 года постройки, 4-х этажное кирпичное здание с подвалом, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	2 102,0	600	889 830 508	423 326	АН "Kalinka Group", тел. +7 495 320-23-45, https://www.cian.ru/sale/commercial/186801405/
5	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3	ст. метро "Арбатская", "Александровский сад", 4 минуты пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное кирпичное здание с мансардой и подвалом, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	1 810,0	599	474 576 271	262 197	Представитель собственника, тел. +7 925 324-33-64, +7 495 256-40-94, https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/
6	Москва, ЦАО, р-н	ст. метро	Отдельно стоящее здание,	1 873,5	525	483 050 847	257 833	АН "Славянский Двор

№ п/п	Местоположение	Расположение относительно метро	Описание объекта	Площадь зданий, м ²	Площадь участка, м ²	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
	Пресненский, Большая Никитская ул., 12	"Арбатская", "Александровский сад", "Охотный ряд", 7 минут пешком	реконструированный особняк, 3-х этажное кирпичное здание с мансардой и подвалом, подземный паркинг, реконструкция 2007 года постройки, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.					Остоженка", тел. +7 919 967-67-03, +7 495 228-03-36, https://www.cian.ru/sale/commercial/175048954/
7	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Колокольников, 7С1	ст. метро "Трубная" 3 минуты пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 4-х этажное кирпичное здание с подвалом, подземный паркинг, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	1407,3	432	820 580 800	583 089	АН "Contact Real Estate", тел. +7 495 151-94-14, https://www.cian.ru/sale/commercial/166387230/
8	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 2-й Вражский пер., 8	ст. метро "Киевская" 10 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное кирпичное здание с цоколем, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	1 446,2	1 318	1 120 000 000	774 443	АН "Chase Estate", тел. +7 903 002-74-64, +7 495 797-70-74, https://www.cian.ru/sale/commercial/185854192/
9	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Факельный пер., 18С1	ст. метро "Марксистская", "Таганская", 5 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное кирпичное здание с цоколем, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	654,8	206	300 000 000	458 155	АН "Point Estate Commerce", тел. +7 926 986-72-96, Наталья, https://www.cian.ru/sale/commercial/185505700/
10	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 19С1	ст. метро "Китай-Город", 5 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 3-х этажное кирпичное здание с цоколем и мансардой, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	1 177,1	568	540 000 000	458 755	Представитель собственника, тел. +7 965 380-03-30, https://www.cian.ru/sale/commercial/164881498/

№ п/п	Местоположение	Расположение относительно метро	Описание объекта	Площадь зданий, м ²	Площадь участка, м ²	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
11	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	ст. метро "Маяковская", 8 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 3-х этажное кирпичное здание с цоколем и мансардой, реконструкция 1998 года, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	1 627,0	1 200	600 000 000	368 777	АН "BROKER ESTATE", тел. +7 499 394-38-47 +7 903 738-18-26 https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/
12	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 2С9	ст. метро "Киевская". 14 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 6-ти этажное монолитное с подземным паркингом, 2009 года постройки, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	2 675,0	1 000	815 783 486	304 966	АН "Эксклюзивы ILM", тел. +7 495 212-16-97, https://www.cian.ru/sale/commercial/188835431/
13	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Трубниковский пер., 22С1	ст. метро "Смоленская", 11 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное монолитное здание с мансардой и цоколем, монолитное, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	1 330,0	2 000	877 390 240	659 692	АН "Must Have buro", тел.+7 985 222-47-47, https://www.cian.ru/sale/commercial/188845033/
14	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 32С1а	ст. метро "Бауманская", 10 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 3-х уровневый (1 этаж, мансарда и подвал), кирпичное, 1995 года постройки, все инженерные коммуникации, парковка 15 м/м на прилегающей территории.	280,6	119	49 990 000	178 154	Представитель собственника, тел. +7 916 590-18-86, +7 916 010-99-99, https://www.cian.ru/sale/commercial/164837755/
15	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 29С1	ст. метро "Новокузнецкая" 8 минут пешком, "Павелецкая" 3 минуты пешком	Отдельно стоящее здание, ОКН, реконструированный особняк, 2-х этажное здание с мезонином, кирпичное, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	572,3	711	120 000 000	209 680	Представитель собственника, тел. +7 926 800-09-10, +7 495 258-52-23, https://www.cian.ru/sale/commercial/189173237/
16	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая	ст. метро "Павелецкая" 10 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 3-х этажное кирпичное здание с	1 121,8	440	258 000 000	229 988	Представитель собственника, тел. +7 909 686-18-16, +7 903

№ п/п	Местоположение	Расположение относительно метро	Описание объекта	Площадь зданий, м ²	Площадь участка, м ²	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
	ул., 73С1		мансардой, 1880 года постройки, реконструкция 2003 года, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.					238-56-99, https://www.cian.ru/sale/commercial/187331360/
17	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 36С1	ст. метро "Павелецкая" 12 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное здание с чердаком (мансарда), 1911г. постройки, реконструкция 1998 года, кирпичное, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	866,0	573	160 000 000	184 758	АН "Red Star", тел. +7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15, https://www.cian.ru/sale/commercial/163926986/
18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Леонтьевский пер., 2АС2	ст. метро "Арбатская" 10 минут пешком	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 2-х этажное здание с мансардой и подвалом, кирпичное, все инженерные коммуникации, парковка на соседнем земельном участке (не входящем в состав ЕОИ).	1377,1	555	345 000 000	250 526	Представитель собственника, тел.+7 495 518-46-46, +7 925 518-46-46, https://www.cian.ru/sale/commercial/168346426/
	Минимальная цена предложения						178 154	
	Максимальная цена предложения						774 443	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

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

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

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

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

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

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

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

К третьему уровню относятся следующие факторы:

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

4.5. Анализ основных ценообразующих факторов

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

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

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

Качество прав (передаваемые имущественные права)

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

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

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

Условия финансирования.

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

Условия продажи.

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

Учет влияния финансового давления на сделку родственными связями, партнерскими и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

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

Условия рынка.

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

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

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

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

Местоположение и окружение объекта недвижимости.

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

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

Физические характеристики объекта недвижимости.

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

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

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

Функциональное назначение ОКС

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

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

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

Состояние здания

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

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

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

4.6. Основные выводы по разделу

- В настоящем отчете Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества - отдельно стоящее здание (офисный особняк) общей площадью 1 284 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 700 кв. м в Центральном административном округе г. Москвы по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1.
- В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, оцениваемые помещения по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В+».
- Согласно проведенному на дату оценки анализу цен предложения к продаже офисных особняков, сопоставимых с Объектом оценки, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 178 000 – 774 000 руб. за 1 кв. м здания.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

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

В настоящем отчете Объектом оценки являются Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.

Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.

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

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

Максимальная продуктивность

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

Юридическая разрешенность

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

Оцениваемое здание находится на земельном участке с разрешенным использованием: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7).

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

Физическая возможность

Анализ технических, конструктивных и объемно-планировочных характеристик оцениваемого здания свидетельствует о том, что здание соответствует стандартам по эксплуатации и функциональности офисных и административно-представительских помещений. Физически возможным является использование оцениваемого здания в качестве офисного особняка.

Финансовая целесообразность

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

Вывод по результатам анализа НЭИ:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого здания является его использование в качестве офисного особняка, в административно-офисных целях.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости Объекта оценки затратный подход к оценке не применяется, оценщиком сформулирован обоснованный отказ от применения данного подхода.

В соответствии с Заданием на оценку необходимо определить рыночную стоимость земельного участка в составе Объекта оценки. Поэтому в настоящей работе в части применения затратного подхода к оценке определена рыночная стоимость земельного участка в составе Объекта оценки

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов наиболее эффективного использования, земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

В настоящей работе определение рыночной стоимости земельного участка выполнено с использованием метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж – метод оценки по сравнимым продажам, основанный на сравнении и сопоставлении соответствующих данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

Для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого рынка земельных участков в рассматриваемом регионе. На момент оценки в рассматриваемом регионе существует достаточно развитый рынок продажи земельных участков категории земли населенных пунктов, с сопоставимым видом разрешенного использования оцениваемых участков.

Для определения сопоставимости земельных участков обычно используют следующие элементы сравнения: условия финансирования сделки; условия продажи; рыночные условия (время сделки); местоположение; целевое назначение (разрешенное использование); физические характеристики.

Алгоритм определения рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

- изучение рынка земельных участков в регионе; во внимание принимались объекты, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, то есть участки аналогичного назначения, близкие по местоположению, категории и разрешенному использованию, площади, окружению и пр.;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, площади, разрешенного использования и др.) были отобраны наиболее сопоставимые объекты – земельные участки, расположенные в ЦАО города Москвы, имеющие с оцениваемыми участками сопоставимые характеристики.

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже земельных участков и представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

Наиболее важными ценообразующими факторами стоимости при оценке земельных участков являются:

- передаваемые права на земельный участок;

-
- условия сделки;
 - условия финансирования;
 - местоположение и окружение;
 - целевое назначение, разрешенное использование земельный участок;
 - физические характеристики участка;
 - транспортная доступность;
 - инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним).

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых земельных участках, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.1-1 - Таблица 6.1-2**).

В качестве единицы сравнения для оцениваемого земельного участка и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м земельного участка.

Корректировка на учет затрат на снос имеющихся на земельных участках-аналогах ветхих строений и зданий под снос не проводится, так как оценщиком выявлено в телефонных разговорах с представителями собственников земельных участков, что затраты на снос представляют собой незначительную величину от цены предложения к продаже участков и учтены в цене предложения данных участков.

Таблица 6.1-1. Описание объектов-аналогов для земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения	г Москва, р-н "Хамовники", пер. Старокожоушенный, вл. 17, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, вл.8	Москва, ЦАО, р-н "Красносельский", Красносельский тупик, вл. 4, стр. 4, 4А, 4Б, 9.	Москва, ЦАО, р-н "Замоскворечье", Пятницкая ул., вл. 40, стр. 1
Расположение относительно метро	ст. метро "Кропоткинская" (860 м) 10 минут пешком, "Смоленская" (900 м) 11 минут пешком	ст. метро "Суваревская" 2 минут пешком	ст. метро "Белорусская" 14 минут пешком	ст. метро "Новокузнецкая", "Третьяковская" 10 минут пешком
Передаваемые юридические права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Площадь земельных участков, м ²	700	1 150	2 800	1 150
Площадь земельных участков, га	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Категория земель	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	общественно-деловое назначение	общественно-деловое назначение	общественно-деловое назначение
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	объекты размещения офисных помещений (1.2.7)	под строительство Медицинского центра	земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий.	под строительство административно-делового комплекса
Описание объекта	Земельный участок, условно свободный от строений. Все инженерные центральные коммуникации по границе участка.	Земельный участок свободный от строений, с инвестпроектом под строительство Медицинского центра площадь здания 4.858м2 (4 наземных, 2 подземных этажа), процент застройки 87,3%. Все инженерные центральные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, на участке строение под снос, с инвестпроектом на строительство центра повышения квалификации специалистов экономического профиля с подземной автостоянкой. без обременений. Все инженерные центральные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, на участке строение под снос, ГПЗУ под строительство административно-делового комплекса, без обременений. Все инженерные центральные коммуникации по границе участка.
Условия сделки	77:01:0001057:72	77:01:0003042:150	н/д	н/д
Дата предложения	обычные	обычные	обычные	обычные
Источник информации		июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
Цена предложения объекта к продаже, руб.		АН "САДОВОЕ КОЛЬЦО РИЭЛТИ", тел. +7 915 193-48-72, +7 915 193-48-29, https://www.cian.ru/sale/comme	Представитель собственника, тел. +7 (905) 759-13-01, Валерий, https://zdanie.info/city/%D0%9C	Представитель собственника, тел. +7 (916) 511-03-46, https://zdanie.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D

		rcial/185154084/	%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/15518	0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/70841
Цена за 1 кв. м земельного участка, руб.		150 000 000	450 000 000	143 000 000

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 6.1-2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена предложения объекта к продаже, руб.		150 000 000	450 000 000	143 000 000
Цена 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м		130 435	160 714	124 348
Корректировка на торг, %		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		116 739	143 839	111 291
Корректировка на наличие ИРД		-18%	-18%	-10%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		95 726	117 948	100 162
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		95 726	117 948	100 162
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		95 726	117 948	100 162
Вид прав на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		27%	0%	27%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		121 572	117 948	127 206
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (целевое назначение) участка	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	общественно-деловое назначение	общественно-деловое назначение	общественно-деловое назначение
Корректировка на категорию земель и ВРИ, коэф.		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		121 572	117 948	127 206
Местоположение	г Москва, р-н "Хамовники", пер. Старокожуховский, вл.17, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, вл. 8	Москва, ЦАО, р-н "Красносельский", Красносельский тупик, вл. 4, стр. 4, 4А, 4Б, 9.	Москва, ЦАО, р-н "Замоскворечье", Пятницкая ул., вл. 40, стр. 1
Корректировка на		0%	0%	0%

местоположение и окружение, %				
Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м		121 572	117 948	127 206
Площадь участка, кв. м	700	1 150	2 800	1 150
Корректировка на площадь участка, %		+5%	+14%	+5%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м		127 651	134 461	133 566
Корректировка на подключение к центральным инженерным коммуникациям, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м		127 651	134 461	133 566
Рыночная стоимость за 1 кв. м земельного участка, руб.	131 893			
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 700 кв. м, руб.	92 325 100			

Источник информации: расчеты оценщика

6.2. Описание использованных корректировок для оценки земельного участка

Корректировка на торг цены предложения

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

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок с земельными участками в Москве на дату оценки в среднем составляла 10,5%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-10,5%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на наличие разрешительной и проектной документации, разработанного инвестпроекта

ИРД — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией в обязательном порядке в процессе проектирования и строительства объекта при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации.

Оформление ИРД и разработка инвестпроекта повышают цену земельного участка, поэтому необходимо проведение корректировки по данному фактору. Согласно данным предложений по продаже земельных участков, отобранных для расчета стоимости оцениваемого участка, аналоги №1 и №2 предлагаются к продаже при наличии ИРД, ГПЗУ и разработанным инвестпроектом. Аналог №3 – имеется ГПЗУ и разрешительная документация на строительство. Для цен подобранных аналогов необходимо проведение корректировки.

Величина корректировки по данному фактору рассчитана на основании данных «Справочника рыночных корректировок», СРК-2018, под ред. Е.Е. Яскевича, стр.49, табл. 24. Согласно справочнику диапазон корректировки для фактора – наличие ИРД, влияющего на стоимость земельных участков городского коммерческого назначения в г. Москве, составляет 10-26%. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

В данном случае, величина корректировки для аналогов №1 и №2 по данному фактору принимается в среднем размере «-18%». Для цены аналога №3 по данному показателю использована корректировка в минимальном размере «-10%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

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

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

Корректировка на период (время) продажи

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложений подобранных аналогов являются актуальными на дату оценки. Корректировка по данному фактору принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Сравнение аналогов с оцениваемым земельным участком можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов.

В данном случае оценивается право собственности земельного участка. Аналог №2 также находится в частной собственности, для цены данного аналога корректировка принята равной нулю.

Состав прав на землю у подобранных аналогов №1 и №3 - право долгосрочной аренды. Корректировка для цен подобранных аналогов определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., том 3 «Земельные участки» (стр. 145, таб. 42, расширенный интервал), согласно которому соотношение удельной цены земельных участков под офисную застройку на праве долгосрочной аренды к цене аналогичных земельных участков в собственности (при прочих равных условиях) находится в диапазоне 0,79-0,92. С учетом местоположения к расчету принимается максимальное значение рыночной корректировки. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение округленно в размере 1,28 (расчет: $1/0,79=1,27$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+27%». В данном случае для цен аналогов №1 и №2 использована корректировка в размере «+27%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов. Все подобранные аналоги также имеют категорию земель: земли населенных пунктов.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров. Подобранные аналоги имеют сопоставимый ВРИ - для объектов общественно-делового назначения, то есть совпадают с оцениваемым земельным участком по данному фактору. Корректировка для цен всех аналогов по данному фактору равна нулю.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен в муниципальном районе «Хамовники» Центрального административного округа по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1. Объект расположен от ближайшей станции метро «Кропоткинская» - на расстоянии 860 м (10 минут пешком) и Смоленская» - на расстоянии 900 м, что соответствует 11 минутам пешком.

Оцениваемый объект недвижимости находится в территориально-ценовой зоне – между Садовым кольцом и Бульварным кольцом.

По мнению оценщика, все подобранные аналоги имеют идентичное местоположение с Объектом оценки, располагаются в муниципальных районах ЦАО г. Москвы, в территориально-ценовой зоне между Садовым кольцом и Бульварным кольцом, в пешей доступности от метро. Районы расположения аналогов имеют равную с районом расположения Объекта оценки коммерческую привлекательность для расположения офисных особняков. Корректировка для цен всех аналогов по данному фактору принята равной нулю.

Корректировка на площадь земельного участка

На рынке недвижимости цена за 1 кв. м земельного участка с меньшей площадью, как правило, выше, чем цена 1 кв. м земельного участка с большей площадью при прочих равных условиях.

В настоящей работе корректировка на площадь земельных участков проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., том 3 «Земельные участки» (стр. 180, рис. 109), согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость земельных участков под офисную застройку, выраженное следующим уравнением:

$$y = 2,4327x^{-0,094}$$

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

$$KS = (\text{Собъекта} / \text{Сан})^{-0,094}, \text{ где:}$$

KS – величина корректировки на площадь участка,
Собъекта - площадь оцениваемого участка,
Сан – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на наличие на участке центральных коммуникаций

Инженерные коммуникации оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций: возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка; наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Согласно п.20 ФСО №7 земельный участок оценивается как незастроенный; а коммуникации являются объектами отдельного учета.

В данном случае и оцениваемый земельный участок, и подобранные объекты-аналоги имеют равные возможности подключения к городским инженерным коммуникациям, корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на общую площадь участка.

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 17, стр. 1, по состоянию на дату оценки округленно составляет: **92 325 100 рублей**.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1. Принципы сравнительного подхода

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

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

Теоретической основой принципа замещения является широко известная в современной экономической теории концепция рационального выбора, согласно которой рациональным является такой выбор хозяйствующего субъекта, который обеспечивает минимальные альтернативные издержки, минимизацию упущенной выгоды в связи с принятием того или иного решения.¹²

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

Принцип спроса и предложения состоит в том, что при определении стоимости объекта необходимо понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта недвижимости¹³

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.

7.2. Описание метода сравнения продаж

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

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

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

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж

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

¹²Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 113.

¹³Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 115-117.

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

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

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

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

Существуют следующие основные методы расчета корректировок:

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости здания как Единого объекта недвижимости

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж оценщиком были использованы данные об объектах-аналогах – отдельно стоящих зданиях – офисных особняках, как единых объектах недвижимости состоящих из земельных участков и улучшений, расположенных на них.

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

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

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

7.4. Сравнение оцениваемого недвижимого имущества с аналогами и проведение корректировок

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

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

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

Описание доступных Оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах (ЕОН), проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости оцениваемого здания, представлено в таблицах ниже (**Таблица 7.4-1**, **Таблица 7.4-2**).

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

Таблица 7.4-1. Описание объектов-аналогов для оценки здания

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание
Адрес местоположения	г Москва, р-н "Хамовники", пер. Староконюшенный, дом 17, стр 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 21С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 12	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2
Расположение относительно метро	ст. метро "Кропоткинская" (860 м) 10 минут пешком, "Смоленская" (900 м) 11 минут пешком	ст. метро "Трубная", "Тургеньевская", 5 минут пешком	ст. метро "Арбатская", "Александровский сад", "Охотный ряд", 7 минут пешком	ст. метро "Маяковская", 8 минут пешком
Передаваемые юридические права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Площадь зданий, м ²	1 284,0	1 431,0	1 873,5	1 627,0
Площадь земельных участков, м ²	700	1 106	525	1 200
Назначение здания	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк
Описание объекта	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк 1850 года постройки, выполнена реконструкция, 2-х этажное кирпичное здание с подвалом, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, одноэтажное кирпичное здание с мезонином и подвалом, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 3-х этажное кирпичное здание с мансардой и подвалом, подземный паркинг, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк, 3-х этажное кирпичное здание с цоколем и мансардой, огороженная территория, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.
Кадастровый номер ОКС	77:01:0001057:1024	77:01:0001091:1011	77:01:0001044:1014	77:01:0004018:1048
Кадастровый номер земельного участка/ номер кадастрового квартала	77:01:0001057:72	77:01:0001091:47	77:01:0001044:3454	77:01:0004018
Класс офисных помещений	"В+"	"В+"	"В+"	"А"
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения		июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.

Источник информации		АН "Kalinka Group", тел. +7 495 320-23-45, https://www.cian.ru/sale/commercial/186338290/	АН "Славянский Двор Остоженка", тел. +7 919 967-67-03, +7 495 228-03-36, https://www.cian.ru/sale/commercial/175048954/	АН "BROKER ESTATE", тел. +7 499 394-38-47 +7 903 738-18-26 https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, с НДС(18%), руб.		600 000 000	570 000 000	600 000 000
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, без НДС, руб.		508 474 576	483 050 847	508 474 576
Цена, приходящаяся на 1 кв. м зданий, без НДС, руб.		355 328	257 833	368 777

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4-2. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена предложения объекта, без НДС, руб.		508 474 576	483 050 847	508 474 576
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена имущественного комплекса, руб.		447 457 627	425 084 745	447 457 627
Цена за 1 кв. м зданий комплекса, в руб., без НДС		312 689	226 893	275 020
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		312 689	226 893	275 020
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		312 689	226 893	275 020
Корректировка на функциональное назначение здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		312 689	226 893	275 020
Имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права на здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		312 689	226 893	275 020
Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	собственность	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Корректировка на имущественные права на земельный участок в составе ЕОН, %		+12,2%	0%	+12,2%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		350 837	226 893	308 572
Местоположение	Москва, р-н "Хамовники", пер. Староконюшенный, дом 17, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 21С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 12	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий,		350 837	226 893	308 572

руб.				
Класс офисных помещений	"B+"	"B+"	"B+"	"B+"
Корректировка на класс офисных помещений, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		350 837	226 893	308 572
Плотность застройки земельного участка, коэф.	1,83	1,29	3,57	1,36
Корректировка на плотность застройки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		350 837	226 893	308 572
Скорректированная цена за ЕОН, руб.		502 047 747	425 084 036	502 046 644
Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка в составе оцениваемого ЕОН (по расчету оценщика), руб.	131 893	131 893	131 893	131 893
Площадь земельных участков, кв. м	700	1 106	525	1 200
Корректировка цены ЕОН на разницу в площади земельного участка в составе ЕОН, руб.		-53 548 558	23 081 275	-65 946 500
Скорректированная цена имущественного комплекса (ЕОН) на площадь земельного участка, руб.		448 499 189	448 165 311	436 100 144
Скорректированная цена 1 кв. м зданий (объектов капитального строительства), руб.		313 417	239 213	268 039
Общая площадь зданий, кв. м.	1 284,0	1 431,0	1 873,5	1 627,0
Корректировка на площадь зданий, %		+1%	+5%	+3%
Скорректированная цена 1 кв. м руб.		316 551	251 174	276 080
Этажность зданий	1,2 этажи, мансарда, чердак и подвал	1 этаж, мезонин и подвал	1,2,3 этажи, мансарда и подвал	1,2,3 этажи, мансарда и цоколь
Корректировка на этажность зданий, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		316 551	251 174	276 080
Состояние зданий в целом		хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		1,000	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м зданий,		316 551	251 174	276 080

руб.				
Состояние внутренней отделки помещений здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		264 712	215 770	232 979
Корректировка на инженерные коммуникации, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		264 712	215 770	232 979
Стоимость 1 кв. м здания (средняя арифметическая), без НДС, руб.	237 820			
Рыночная стоимость здания как Единого объекта недвижимости, без НДС, руб.	305 360 880			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

7.5. Описание использованных корректировок для оценки ЕОН

Данные предложений по продаже подобранных аналогов были проверены и уточнены оценщиком в телефонных переговорах с представителями собственника, а также в соответствии с официальными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Кадастровые номера, площади зданий и земельных участков в составе подобранных аналогов определены оценщиком в соответствии с официальными данными Росреестра.

Корректировка на торг цены предложения

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

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи офисной недвижимости в Москве на дату оценки находилась в диапазоне 11-12%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости в Москве на дату оценки для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-12%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

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

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

Корректировка на период (время) продажи

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

Корректировка на функциональное назначение зданий

Оцениваемое здание предназначено для использования в качестве офисного особняка. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым зданием по данному фактору. Все аналоги являются офисными особняками, предназначенными, как и Объект оценки, для использования в административно-офисных целях. Корректировка по данному показателю для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на здания

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

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности земельного участка. Аналог №2 совпадает с Объектом оценки по данному фактору – земельный участок в составе этого аналога находится в частной собственности. Состав прав на землю у подобранных аналогов №1 и №3 - право долгосрочной аренды.

Корректировка для цен аналогов №1 и №3 определена на основании данных справочника «Сборник рыночных корректировок», составленного Научно-исследовательским центром профессиональной оценки (НЦПО) под ред. Яскевича Е.Е. СРК-2018, стр.51, таблица 25. Среднее соотношение между стоимостью объектов недвижимости офисного назначения с правами собственности и правами аренды на земельный участок, находящихся в центре города Москвы (удаление от центра в среднем 2,5 км) составляет 1,112; что в процентном выражении соответствует корректировке «+12,2%». Для цен аналогов №1 и №3 использована корректировка в размере «+12,2%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Оцениваемый объект расположен в муниципальном районе «Хамовники» Центрального административного округа по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1. Объект расположен от ближайших станций метро «Кропоткинская» - на расстоянии 860 м (10 минут пешком) и «Смоленская» - на расстоянии 900 м, что соответствует 11 минутам пешком.

Оцениваемый объект недвижимости находится в территориально-ценовой зоне – между Садовым кольцом и Бульварным кольцом.

По мнению оценщика, все подобранные аналоги имеют идентичное местоположение с Объектом оценки, располагаются в муниципальных районах ЦАО г. Москвы, в территориально-ценовой зоне между Садовым кольцом и Бульварным кольцом, в пешей доступности от метро. Районы расположения аналогов имеют равную с районом расположения Объекта оценки коммерческую привлекательность для расположения офисных особняков. Корректировка для цен всех аналогов по данному фактору принята равной нулю.

Корректировка на класс офисных помещений

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

Все подобранные аналоги также, как и оцениваемое здание, относятся в офисным объектам класса «В+», корректировка по данному фактору принимается равной нулю.

Корректировка на плотность застройки земельного участка

Согласно СП 42.13330.2011¹⁴ (Приложение Г, стр. 71) коэффициент плотности застройки – это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Установленный СП 42.13330.2011 нормативный показатель плотности застройки участков территориальных зон для административной застройки должен быть равен не более 3,0.

Плотность застройки для оцениваемого объекта составляет 1,83; что соответствует нормам застройки для административных (офисных) зданий. Подобранные аналоги №1 и №3 отвечают нормам плотности застройки, аналог №2 – выше нормативного показателя.

Учитывая проведенный оценщиком анализ зависимости цены единого объекта недвижимости от плотности застройки и площади земельного участка в составе ЕОН, корректировка на плотность застройки для цен всех аналогов принимается равной нулю. По мнению оценщика, учитывая местоположения Объекта оценки, в соответствии с методологией оценки зданий как ЕОН, необходимо проведение корректировки на учет площади земельного участка в составе ЕОН.

Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости

¹⁴ Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение Г, стр. 71, http://www.know-house.ru/gost/sp_2013/sp_42.13330.2011.pdf

Объекты-аналоги для расчета стоимости оцениваемого объекта являются единичными объектами недвижимости (ЕОН), включающими земельный участок и улучшение - объект капитального строительства (ОКС).

Сведения о земельных участках в составе ЕОН-аналогов были получены из объявлений с предложением к продаже.

Корректировка по данному показателю рассчитывается в размере рыночной стоимости земельного участка, составляющего разницу между площадью земельного участка в составе ЕОН Объекта оценки и земельного участка соответствующего объекта-аналога, по следующей формуле:

$$K_{зу} = PC_{кв.м зу} * (S_{зу \text{ Объекта оценки}} - S_{зу i\text{-го аналога}), \text{ где:}$$

$K_{зу}$ – размер корректировки цены предложения к продаже ЕОН на площадь земельного участка;

$PC_{кв.м зу}$ – рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка, используется значение рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка, рассчитанное в разделе 6.1 настоящего отчета для прав собственности на земельный участок, так как цены подобранных ЕОН-аналогов скорректированы с Объектом оценки на местоположение, вид прав и вид разрешенного использования земельных участков.

$S_{зу \text{ Объекта оценки}}$ – площадь земельного участка в составе ЕОН Объекта оценки.

$S_{зу i\text{-го аналога}}$ - площадь земельного участка соответствующего ЕОН-аналога.

Расчет величины корректировки на площадь земельного участка и вид прав на землю для цен предложения к продаже подобранных ЕОН-аналогов представлен ниже в таблице.

Таблица 7.5-1. Расчет величин корректировок на площадь земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь здания, кв. м	1 284,0	1 431,0	1 873,5	1 627,0
Скорректированная цена 1 кв. м ЕОН, руб./кв. м		350 837	226 893	308 572
Скорректированная цена Единого объекта недвижимости (ЕОН), руб.		502 047 747	425 084 036	502 046 644
Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв. м	131 893	131 893	131 893	131 893
Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка (по расчету оценщика), руб.	700	1 106	525	1 200
Корректировка цены ЕОН на площадь земельного участка в составе ЕОН в денежном выражении, руб.		-53 548 558	+23 081 275	-65 946 500
Корректировка цены ЕОН на площадь земельного участка в составе ЕОН в процентном выражении, (справочно), %		-12%	+5%	-15%
Скорректированная цена ЕОН на площадь земельного участка, руб.		448 499 189	448 165 311	436 100 144

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Для проведения корректировки сначала определяется скорректированная цена за весь Единый объект недвижимости для аналогов, затем производится денежная корректировка равная рыночной стоимости земельного участка, составляющего разницу между участками объекта оценки и аналога, а затем определяется скорректированная по данному показателю цена аналогов.

Расчет величин корректировок:

- для аналога №1: 131 893 руб./кв. м * (700 – 1 106) кв. м = -53 548 558 руб.
- для аналога №2: 131 893 руб./кв. м * (700 – 525) кв. м = +23 081 275 руб.
- для аналога №3: 131 893 руб./кв. м * (700 – 1 200) кв. м = -65 946 500 руб.

Дальнейшие поправки проводятся для единицы сравнения оцениваемого единого объекта недвижимости и подобранных аналогов – для цены за 1 кв. м зданий.

Корректировка на общую площадь зданий

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

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр.83, рис.42. Согласно данному справочнику масштабный эффект оказывает влияние на стоимость объекта офисного назначения класса «В» в Москве, которая выражается следующим уравнением:

$$y = 948,72x^{-0,244}, R=0,6677$$

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

$$K_S = (S_{\text{объекта}} / S_{\text{ан}})^{-0,244}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

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

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

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этажность здания

Оцениваемое здание - 2-х этажное с мансардой и подвалом. Все подобранные аналоги аналогично имеют наземную и подземную части. Помещения оцениваемого здания и подобранных аналогов, как в наземной, так и в подземной части используются в коммерческих целях. По мнению оценщика, учитывая назначение и местоположение оцениваемого здания по данному фактору подобранные аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на состояние зданий

Состояние оцениваемого здания и всех подобранных аналогов – хорошее. Корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), к моменту продажи в здании не выполнялся косметический ремонт. Состояние внутренней отделки помещений подобранных аналогов – хорошее, выполнен ремонт к моменту предложения зданий на продажу.

Величина корректировки по данному фактору для цен всех аналогов определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2016» под редакцией Лейфера Л.А., том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», том II, стр. 183, табл. 56. Согласно справочным данным отношение удельной цены офисного объекта с отделкой в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет в среднем 1,22. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение. Коэффициент корректировки для цен всех аналогов составил 0,82 (расчет: $1/1,22 = 0,82$).

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на инженерные коммуникации

Согласно существующей методологии при оценке единого объекта недвижимости сравнительным подходом необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные к объекту недвижимости. Оцениваемый ЕОН на момент оценки подключен ко всем центральным коммуникациям города. Все подобранные аналоги так же подключены ко всем центральным инженерным сетям города. В этой связи корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

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

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь здания.

Рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, офисного назначения (офисный особняк), расположенного на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москвы по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС: **305 360 880 руб.**

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. Выбор метода в части применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В данной работе применен метод прямой капитализации, при котором осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, а также оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость.

Ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Доходы от оцениваемого объекта являются положительными величинами, и в будущем бизнес будет стабильно развиваться.

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

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

где: NOI – чистый операционный доход; K – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

8.2. Описание метода капитализации доходного подхода

В данной работе применен метод прямой капитализации, при котором осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, а также оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость.

Оцениваемый имущественный комплекс является действующим на дату оценки активом, используется по назначению, генерирует ежегодно типичные доходы.

Алгоритм определения рыночной стоимости с применение метода прямой капитализации

1. Определение годового потенциального валового дохода (ПВД), получаемого от использования объекта недвижимости при 100%-м использовании без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = C_a \times S$$

где: C_a - арендная ставка за 1 кв. м.; S - площадь объекта, сдаваемая в аренду.

2. Определение действительного валового дохода (ДВД) за год. Определяется величина предполагаемых потерь от недоиспользования объекта недвижимости и потерь при сборе платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

3. Расчет величины предполагаемых текущих операционных расходов (ОР), т.е. расходов на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости, которые делятся на:
 - Условно-постоянные расходы (размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). К ним относятся налоги и страховые взносы.
4. Условно-переменные расходы (размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). Эти расходы также называют эксплуатационными расходами. К ним относятся традиционные расходы на содержание объекта недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого потока доходов. Расчет величины расходов на замещение и резервы, к которым относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.
5. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) за год по формуле:

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

6. Определение коэффициента капитализации для оцениваемой недвижимости на

существующем рынке.

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки путем прямой капитализации чистого операционного дохода на последний период владения по ставке капитализации:

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

8.3. Определение потенциального валового дохода

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

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

Объект оценки представляют собой отдельно стоящее здание – офисный особняк, общей площадью 1 284 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 700 кв. м в Центральном административном округе г. Москвы по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1. Аналогичные офисные особняки сдаются в аренду, как правило, целиком одному арендатору и не делятся на отдельные помещения.

Для расчета потенциального валового дохода оценщиком определена величина рыночной ставки аренды для офисного особняка. Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется как сумма дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания (произведение ставки аренды на площадь здания).

8.4. Определение величины ставки аренды для здания

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

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

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

- Объекты аналоги должны совпадать с оцениваемыми помещениями по функциональному назначению и фактическому использованию. В качестве аналогов подбирались офисные особняки.
- Сопоставимое местоположение. Подбирались здания, расположенные в ЦАО г. Москвы в одной территориально-ценовой зоне с Объектом оценки.
- Сопоставимые физические характеристики здания.

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

Описание характеристик объектов – аналогов для расчета ставки аренды, проведение корректировок и определение рыночной величины ставки аренды за пользование помещениями представлены в таблицах ниже (**Таблица 8.4-1-Таблица 8.4-2**).

Таблица 8.4-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для оцениваемого особняка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Функциональное назначение	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк
Местоположение	г Москва, р-н "Хамовники", пер. Староконюшенный, дом 17, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 41С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 14/2С11	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Малый Палашевский пер., 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Гнезниковский пер., 3
Расположение относительно метро	ст. метро "Кропоткинская" (860 м) 10 минут пешком, "Смоленская" (900 м) 11 минут пешком	ст. метро "Новокузнецкая", "Третьяковская" 5 минут пешком	ст. метро "Арбатская", "Охотный ряд" 7 минут пешком	ст. метро "Пушкинская", 2 минут пешком	ст. метро "Пушкинская", 3 минут пешком
Условия сделки аренды	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Характеристика объекта	Отдельно стоящее здание, реконструированный особняк 1850 года постройки, выполнена реконструкция, 2-хэтажное кирпичное здание с подвалом, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее здание, новый особняк, 4-хэтажное здание с мезонином, 2015 год постройки, подземный паркинг на 15 м/м. Огороженная территория, все современные инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее здание, 3-хэтажное, 2015 года постройки. Наземная парковка на 6 м/м. Огороженная территория, все современные инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее здание, 4-хэтажное. Наземная парковка на 15 м/м, огороженная территория, все современные инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее здание, 4-хэтажное. Наземная парковка на 10 м/м, огороженная территория, все современные инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.
Площадь зданий, кв. м	1 284,0	1 940,0	430,0	1 300,0	1 400,0
Площадь земельного участка, кв. м	700	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений здания	удовлетворительное	хорошее	под чистовую отделку	хорошее	хорошее
Период заключения договора аренды		июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
Ставка аренды (предложение), не включая эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, с НДС(18%), руб./кв. м/год.	-	27 836	33 480	35 000	34 286
Учет НДС в ставке аренды		УСН, ЭР не включены	НДС включен, ЭР не включены	НДС включен, ЭР не включены	НДС включен, ЭР не включены

Ставка аренды без НДС, без ЭР, руб./кв. м/год.		27 836	28 373	29 661	29 056
Источник информации		АН "Rentavik Real Estate", тел. +7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40, https://www.cian.ru/rent/commercial/188743084/	Представитель собственника, тел. +7 964 777-72-96, https://www.cian.ru/rent/commercial/183643262/	АН "BLACKBERRY", тел. +7 905 733-98-66, https://www.cian.ru/rent/commercial/189102208/	АН "BLACKBERRY", тел. +7 905 733-98-66, https://www.cian.ru/rent/commercial/170584105/

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 8.4-2. Расчет величины арендной ставки для оцениваемого особняка

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Ставка аренды (предложение), не включая эксплуатационные расходы, без НДС, руб./кв. м/год.	-	27 836	28 373	29 661	29 056
Корректировка на торг, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		25 609	26 103	27 288	26 732
Корректировка на условия сделки		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		25 609	26 103	27 288	26 732
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		25 609	26 103	27 288	26 732
Функциональное назначение здания	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк
Корректировка на функциональное назначение здания		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		25 609	26 103	27 288	26 732
Местоположение	г Москва, р-н "Хамовники", пер. Староконюшенный, дом 17, стр 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 41С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 14/2С11	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Малый Палашевский пер., 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Гнездииковский пер., 3
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год	-	25 609	26 103	27 288	26 732
Площадь, кв. м	1 284,0	1 940,0	430,0	1 300,0	1 400,0
Корректировка на площадь, %		+8%	-18%	0%	+2%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		27 658	21 404	27 288	27 267
Корректировка на этажность зданий, %		0%	0%	0%	0%

Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	27 658	21 404	27 288	27 267
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		27 658	21 404	27 288	27 267
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное	хорошее	под чистовую отделку	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние внутренней отделки помещений, %		-12%	+18%	-12%	-12%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		24 339	25 257	24 013	23 995
Ставка аренды для оцениваемого особняка (средняя арифметическая), не включая эксплуатационные расходы, без НДС, руб./кв. м/год.	24 401				

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

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

Обоснование использованных корректировок для определения арендной ставки

Корректировка на торг цены предложения к аренде

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

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

Корректировка на условия сделки

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

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

Корректировка на период (время) заключения договора аренды

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

Корректировка на передаваемые права

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

Корректировка на функциональное назначение здания

Оцениваемое здание предназначено для использования в качестве офисного особняка. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым зданием по данному фактору. Все аналоги являются офисными особняками, предназначенными, как и Объект оценки, для использования в административно-офисных целях. Корректировка по данному показателю для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Оцениваемый объект расположен в муниципальном районе «Хамовники» Центрального административного округа по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1. Объект расположен от ближайшей станции метро «Кропоткинская» - на расстоянии 860 м (10 минут пешком) и «Смоленская» - на расстоянии 900 м, что соответствует 11 минутам пешком.

Оцениваемый объект недвижимости находится в территориально-ценовой зоне – между Садовым кольцом и Бульварным кольцом.

По мнению оценщика, все подобранные аналоги имеют идентичное местоположение с Объектом оценки, располагаются в муниципальных районах ЦАО г. Москвы, в территориально-ценовой зоне между Садовым кольцом и Бульварным кольцом, в пешей доступности от метро. Районы расположения аналогов имеют равную с районом расположения Объекта оценки коммерческую привлекательность для расположения офисных особняков. Корректировка для цен всех аналогов по данному фактору принята равной нулю.

Корректировка на площадь помещений

Удельная ставка аренды для помещений с меньшей площадью, как правило, выше, чем цена 1 кв. м помещений с большей площадью при прочих равных условиях.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на ставку аренды проводился оценщиком на основании данных «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр.87, рис.44. Согласно данному справочнику масштабный эффект оказывает влияние на стоимость объекта офисного назначения в Москве, которая выражается следующим уравнением:

$$y = 27,419x^{-0,182}, R=0,6731$$

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

$$K_S = (S_{\text{объекта}} / S_{\text{ан}})^{-0,182}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

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

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

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этажность здания

Оцениваемое здание - 2-х этажное с мансардой и подвалом. Все подобранные аналоги аналогично имеют наземную и подземную части. Помещения оцениваемого здания и подобранных аналогов, как в наземной, так и в подземной части, используются в коммерческих целях. По мнению оценщика, по данному фактору подобранные аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на состояние зданий

На дату оценки состояние оцениваемого здания в целом – хорошее. Все подобранные аналоги также являются зданиями в хорошем состоянии. Корректировка принимается равной нулю для всех аналогов.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений здания

Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), к моменту продажи в здании не выполнялся косметический ремонт.

Состояние внутренней отделки помещений подобранных аналогов отличается от состояния отделки помещений оцениваемого здания. Аналоги №1, №3 и №4 имеют хорошее состояние, выполнен качественный ремонт для сдачи здания в аренду. Аналог №2 предлагается в аренду в состоянии помещений под чистовую отделку, в помещениях выполнены «черновые работы».

Величина корректировки по данному фактору для цен всех аналогов определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2016» под редакцией Лейфера Л.А., том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», том II, стр. 184, табл. 57 (расширенный интервал).

Согласно справочным данным отношение удельной ставки аренды офисного объекта с

отделкой в хорошем состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии находится в диапазоне 1,13-1,32. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение 0,76-0,88. По мнению оценщика, величина корректировки для цен аналогов №1, №3 и №4, имеющих хорошее состояние отделки внутренних помещений по отношению к оцениваемому объекту, помещения которого имеют удовлетворительное состояние отделки помещений, по данному фактору составит 0,88 (расчет: $1/1,13=0,88$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «-12%».

Согласно справочным данным отношение удельной ставки аренды офисного объекта без отделки к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии находится в диапазоне 0,71-0,85. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение 1,18-1,41. По мнению оценщика, величина корректировки для цен аналога №2, имеющих состояние отделки внутренних помещений «под чистовую отделку», по отношению к оцениваемому объекту с отделкой помещений в среднем (удовлетворительном) состоянии, по данному фактору составит 1,18 (расчет: $1/0,85=1,18$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+18%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

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

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

Величина рыночной ставки аренды для оцениваемого офисного особняка без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей по состоянию на дату оценки составила без учета НДС: **24 401 рублей за 1 кв. м в год.**

8.5. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки. Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

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

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недозагрузки в %;

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

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

Таблица 8.5-1. Расчет величины потерь от недозагрузки

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

Источник: выводы и расчеты оценщика

Предполагаемые потери от недоиспользования помещений Объекта оценки составят порядка 3%.

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

8.6. Определение операционных расходов и расходов на замещение

- *Затраты на ремонт*

Оцениваемое здание в целом находится в хорошем состоянии, затраты на ремонт принимаются равными нулю.

- *Условно-переменные расходы*

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

- *Условно-постоянные расходы*

а) Налог на имущество организации

Согласно Постановлению Правительства Москвы №789-ПП от 29.11.2016 «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 ноября 2014г. N 700-ПП» объект капитального строительства с кадастровым номером: 77:01:0001057:1024, внесен в перечень объектов недвижимости, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Налог на имущество рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта капитального строительства согласно ст.378.2 НК РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.07.2017).

Согласно п.2 ст.2 Закона города Москвы от 05.11.2003 №64 "О налоге на имущество организаций"¹⁵ в действующей редакции ставка налога на оцениваемое здание (ОКС) на 2018г. составляет 1,5% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Таблица 8.6-1. Расчет налога на имущество

Показатели	Значение
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	24 222 185
Ставка налога на имущество, %	1,5%
Налог на имущество, руб.	363 333

Источник данных: расчеты оценщика

б) Налог на землю.

¹⁵ Источник информации: Департамент экономической политики и развития города Москвы, http://depr.mos.ru/upload_local/iblock/3dc/3dc23c3f3414f6f1f6afcef14ba5e485/zakon_moskvy_ot_05.11.2003_n_64_red_ot_23.11.16.pdf

Налог на земельный участок рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли. Плата за землю согласно закону г. Москвы от 24 ноября 2004г. N 74 "О земельном налоге" исчисляется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка. Ставка налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка определена согласно Постановлению Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. №791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016г."

Таблица 8.6-2. Расчет величины земельного налога

Показатели	Значение
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	92 679 048
Ставка налога на землю, %	1,5%
Налог на землю	1 390 186

Источник данных: расчеты оценщика

в) Страховые платежи приняты на основании анализа рынка страховых услуг (www.itbroker.ru) на уровне 0,1% в год от рыночной стоимости производственного объекта, рассчитанной сравнительным подходом.

Таблица 8.6-3. Расчет расходов на страхование объекта недвижимости

Показатели	Значение
Рыночная стоимость ЕОН по расчету оценщика, без НДС, руб.	305 360 880
Стоимость земельного участка, руб.	92 325 100
Рыночная стоимость объекта капитального строительства по расчету оценщика, руб.	213 035 780
Ставка, %	0,1%
Затраты на страхование, без НДС, руб.	213 036

Источник данных: расчеты оценщика

- **Затраты на замещение**

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

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

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

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

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

В данном отчете расходы на замещение (резерв) для оцениваемого здания площадью 1 284 кв. м, определяется как ежегодные отчисления на восстановление (капитальный ремонт) всех короткоживущих конструктивных компонентов здания. Ежегодный взнос в фонд замещения определяется исходя из данных «Справочника рыночных корректировок» СРК-

2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 116, таб. 72, согласно которому стоимость капитального ремонта офисных зданий в Москве без стоимости материалов на дату оценки составляет 16 200 руб. с НДС. Стоимость материалов составляет 50% от стоимости работ. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Таблица 8.6-4. Расчет расходов на отчисление в фонд замещения

Показатели	Значение
Общая площадь улучшения, кв. м	1 284,0
Среднее значение стоимости работ по проведению капремонта офисного здания в Москве, с НДС, руб./кв. м	16 200
Среднее значение стоимости материалов для капремонта офисного здания в Москве, с НДС, руб./кв. м	8 100
Затраты на ремонт офисного здания, с учетом стоимости материалов и ремонтных работ, с НДС, руб./кв. м	24 300
Среднее значение стоимости работ по проведению капремонта офисного здания в Москве, без НДС, руб./кв. м	20 593
Стоимость затрат на капитальный ремонт офисного здания, руб.	26 441 412
Срок до капитального ремонта, лет	30
Расходы на замещение зданий (ежегодный взнос), без НДС, руб.	881 380

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Периодичность проведения капитального ремонта для оцениваемого здания определена в соответствии с Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», Госкомархитектуры, Москва, 1990 год (Приложение №3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов»).

8.7. Определение ставки капитализации

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

Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости.

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

Оцениваемый объект по функциональному назначению относится к офисной недвижимости. Учитывая конструктивные особенности, объемно-планировочные решения зданий ставка капитализации для оцениваемого объекта, по мнению оценщика, должна соответствовать ставке капитализации для офисных объектов. Согласно данным анализа рынка инвестиций в недвижимость и обзору рынка складской недвижимости по итогам 2-го квартала 2018г. (см. раздел 4.2.1 отчета) ставка капитализации для объектов офисной недвижимости составляла в среднем 9,5%.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом ставка капитализации принимается равной 9,5%.

8.8. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

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

Расчет стоимости Объекта оценки в части применения доходного подхода методом прямой

капитализации представлен в таблице ниже (*Таблица 8.8-1*).

Таблица 8.8-1. Расчет рыночной стоимости Единого объекта недвижимости методом капитализации доходного подхода

Наименование показателя	Ед. измерения	Значение
Общая площадь здания	кв. м.	1 284,0
Ставка арендной платы для здания – офисного особняка, без НДС, не включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	руб./кв. м/год	24 401
Потенциальный валовой доход, без НДС	руб.	31 330 884
Коэффициент недозагрузки		0,03
Потери от недозагрузки	руб.	939 927
Эффективный валовой доход	руб.	30 390 957
Условно-переменные расходы	руб.	0
Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	руб.	1 966 555
- Налог на имущество	руб.	363 333
- Налог на землю	руб.	1 390 186
-Затраты на страхование	руб.	213 036
Затраты на замещение	руб.	881 380
Чистый операционный доход	руб.	27 543 022
Ставка капитализации	%	9,5
Рыночная стоимость здания как Единого объекта недвижимости, без учета НДС	руб.	289 926 547

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, полученный доходным подходом

Рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, офисного назначения (офисный особняк), расположенного на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москвы по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1. рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС: **289 926 547 руб.**

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Оценка рыночной оцениваемого недвижимого имущества проведена с использованием доходного и сравнительного подходов к оценке. Затратный подход не применялся по причинам, описанным в соответствующем разделе настоящего отчета. Поскольку в рамках использованных подходов применялось только по одному методу, согласование стоимости в рамках каждого из подходов не требуется.

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

9.1. Анализ преимуществ и недостатков использованных подходов к оценке

Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке

В части применения сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

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

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

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;

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

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

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

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

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

Преимущества и недостатки доходного подхода к оценке.

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

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

К преимуществам доходного подхода к оценке недвижимости относятся:

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

К недостаткам доходного подхода относятся:

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

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом проведен исходя из текущего использования оцениваемого объекта. Преимущество доходного подхода заключается в том, что он позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход от объекта. Этот подход важен для инвесторов и прочих участников рынка недвижимости.

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

9.2. Согласование результатов оценки недвижимого имущества

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости Объекта оценки, полученный с применением сравнительного и доходного подходов к оценке, является в равной степени обоснованным. Отклонение результата оценки по подходам от среднего значения рыночной стоимости Объекта оценки составляет не более 3%.

Таблица 9.2-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

№	Подходы	Рыночная стоимость недвижимого имущества, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	не применялся	0
2	Сравнительный подход	305 360 880	0,5
3	Доходный подход	289 926 547	0,5
	Согласованная рыночная стоимость	297 643 714	1,0
	Согласованная рыночная стоимость округленно	297 644 000	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Согласованная рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, офисного назначения (офисный особняк), расположенного на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москвы по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

297 644 000 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей.

9.3. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

В настоящей работе определяется рыночная стоимость Объекта оценки - Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.

В соответствии заданием на оценку необходимо рассчитать рыночную стоимость оцениваемых объектов недвижимости поэлементно.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитана оценщиком методом сравнения продаж в разделе 6.1 настоящего отчета.

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества представлен в таблице ниже (**Таблица 9.3-1**).

Таблица 9.3-1. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер Староконюшенный, д 17, стр.1.	собственность	205 318 900
Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 17, стр. 1.	собственность	92 325 100
Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание – офисный особняк, общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, расположенное на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1.		297 644 000

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки - нежилого здания общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, офисного назначения (офисный особняк), расположенного на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москвы по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

297 644 000 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1 (далее Объект оценки).

Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер.1 Староконюшенный, д. 17, стр. 1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 17, стр. 1.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Характеристики объектов оценки представлены в Приложении к Заданию на оценку №1 26.06.2018 к Договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018.

Местонахождение имущества: г. Москва, пер Староконюшенный, вл.17, стр. 1.

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

Существующие ограничения (обременения) права:

Ограничение (обременение) прав на здание (ОКС):

- ипотека, весь объект, номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023;
- запрещение сделок с имуществом, номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-514/1,
- ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924,
- запрещение сделок с имуществом, номер государственной регистрации: 77:01:0001057:1024-77/015/2017-2.

Ограничение (обременение) прав на земельный участок:

- ипотека, право аренды части земельного участка в габаритах здания площадью 416 кв. м, выделенного из участка общей площадью 700 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл.17, стр.1 номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023; Ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924,
- запрещение сделок с имуществом (на весь земельный участок), номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-517/1,
- прочие ограничения (обременения), запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного

использования земельного участка номер государственной регистрации: 77-77-14/045/2012-174.

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

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4) Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, почтовый адрес 141410, Московская обл., г.о. Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).

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

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

Основание для проведения оценки: Договор №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость¹⁶.

Дата оценки: 30.06.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 30.06.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 26.06.2018 – 26.09.2018.

Балансовая стоимость Объекта оценки: 132 401 076,90 руб.

Материалы, представленные Исполнителю: Свидетельство о государственной регистрации прав на здание, поэтажный план и Экспликация БТИ на здание, сведения о здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости), прочие документы и сведения.

Сведения об Исполнителе: ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, ИНН 7727520245, КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, дата присвоения 07.09.2004. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк», корр. счет 30101810300000000659, БИК 044585659. Тел. 8(499) 124-8558. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике, выполнившем отчет об оценке:

Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков под регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения

¹⁶ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г.Москва, ул. Профсоюзная, д.3; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru. Степень участия оценщика в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Итоговая рыночная стоимость¹⁷ Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:

297 644 000 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: офисный особняк, адрес: г. Москва, пер Староконюшенный, д 17, стр.1.	собственность	205 318 900
Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, адрес: г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 17, стр. 1.	собственность	92 325 100
Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание – офисный особняк, общей площадью 1 284 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, расположенное на земельном участке площадью 700 кв. м с кадастровым номером: 77:01:0001057:72, по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., дом 17, стр. 1.		297 644 000

¹⁷ Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
4. Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).
5. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методическая информация

1. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
2. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, , 2005г.
3. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
4. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
5. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
6. Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004.
7. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
8. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: Учеб. пособие. – М.: Москва, 2002. – 68 с.
9. В.И. Петров, «Оценка стоимости земельных участков», 2012 год, М., Финансовый университет, учебное пособие.
10. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под ред. Е.Е.Яскевича.
11. Справочник рыночных корректировок СРК-2018, под ред. Е.Е. Яскевича.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Том III «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.

Задание на оценку

Задание на оценку №1

г. Москва

«26» Июня 2018 г.

Объект оценки:

- Нежилое здание, площадь: 1 284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: административное (офисное), адрес: Москва, пер Староконюшенный, д 17, стр.1.
- Земельный участок, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г Москва, пер Староконюшенный, вл. 17, стр. 1.

Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Объект оценки представляет собой объекты капитального строительства (ОКС): Нежилое здание, площадь: 1.284,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:1024, назначение: административное (офисное), адрес: Москва, пер Староконюшенный, д 17, стр.1. ОКС расположен на Земельном участке, площадь: 700 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001057:72, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; вид разрешенного использования по документу: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), адрес: г Москва, пер Староконюшенный, вл.17, стр.1.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Характеристики объектов оценки представлены в Приложении №2 к настоящему заданию на оценку.

Имущественные права, учитываемые при оценке: Право собственности.

Существующие ограничения (обременения) права: Ограничение (обременение) прав на здание (ОКС):

- вид: ипотека, здание площадью: 1 284,0 кв. м, весь объект, номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023.
- вид: запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенную по адресу: г. Москва, пер. Староконюшенный, д.17, стр.1, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, нежилое здание, назначение: учреждение, 2 - этажный, общая площадь 1284 кв. м, инв.№ 165/14, лит. 14 номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-514/1.
- вид: Ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924.
- вид: Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, пер.Староконюшенный, д.17, стр.1, кадастровый номер 77:01:0001057:1024, нежилое здание, назначение: учреждение, 2 - этажный, общая площадь 1 284,0 кв. м, инв.№ 165/14, лит. 14 номер государственной регистрации: 77:01:0001057:1024-77/015/2017-2.

Ограничение (обременение) прав на земельный участок:

- Вид Ипотека, право аренды части земельного участка в габаритах здания площадью 416 кв. м, выделенного из участка общей площадью 700 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, пер. Староконюшенный, вл.17, стр.1 номер государственной регистрации: 77-77-12/003/2006-023; Ипотека номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-924, вид: Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенную по адресу: г.Москва, пер.Староконюшенный, вл.17, стр.1, кадастровый номер 77:01:0001057:72. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), общая площадь 700 кв. м номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-517/1.
- вид: Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка номер государственной регистрации: 77-77-14/045/2012-174.

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

Местонахождение имущества: Объект недвижимого имущества, расположены по адресу: г Москва, пер Староконюшенный, вл.17, стр. 1.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО ЗЕРНОВАЯ КОМПАНИЯ «НАСТЮША» (ОГРН1027739258722, ИНН 7708175593, адрес: 107045, г. Москва, переулок Рыбников, д.4).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО ЗЕРНОВАЯ КОМПАНИЯ «НАСТЮША» (ОГРН1027739258722, ИНН 7708175593, адрес: 107045, г. Москва, переулок Рыбников, д.4)

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО ЗЕРНОВАЯ КОМПАНИЯ «НАСТЮША» (ОГРН1027739258722, ИНН 7708175593, адрес: 107045, г. Москва, переулок Рыбников д.4 Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, Почтовый адрес 141410 Московская Область, городской округ Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).

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

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

Основание для проведения оценки: Договор № 0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС¹⁸.

Дата оценки: 30.06.2018.

Степень детализации работ по осмотру движимого имущества, дата осмотра объекта оценки: Дата осмотра: в период проведения оценки.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 30.06.2018-26.09.2018.

Балансовая стоимость (по состоянию на 31.03.2018): остаточная стоимость здания – 120 532 820,10 руб., остаточная стоимость земельного участка – 11 868 256,80 руб.

Материалы, представленные исполнителю: Свидетельство о государственной регистрации прав на здание, поэтажный план и Экспликация БТИ на здание, сведения о здании и земельном участке (данные государственного кадастра недвижимости), прочие документы и сведения.

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

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;

¹⁸ Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;

13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;

14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;

15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:

- может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.

18. Объект оцениваемого недвижимого имущества расположенные по адресу: Адрес: г Москва, пер Староконюшенный, вл 17, стр 1., являются единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

Нормативные документы и стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки:

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

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.

Сведения об Исполнителе: Закрытое акционерно общество «Мегаполис Траст» (ЗАО «Мегаполис Траст»), ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, дата присвоения: 07.09.2004, юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул.Профсоюзная, д.3, тел. 8(499) 124-85-58. Расчетный счет 40702810700060000564 в ПАО «Московский Кредитный Банк», корр.счет 30101810300000000659 БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения о независимости Исполнителя (ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):

Исполнитель не имеет имущественный интерес в объектах оценки, не является аффилированным лицом заказчика.

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

Сведения об оценщике: Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г.Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.

Сведения о независимости Оценщика (ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а также юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о дополнительной ответственности (ст. 24.6 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):

Возмещение имущественного вреда, причиненного Оценщиком заказчику оценки и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, производится:

- за счет имущества оценщика, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- за счет страховых выплат по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- из компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей, а также в полном объеме за счет имущества оценщика.

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

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

Приложение №1
к заданию на оценку №1 по Договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018

г. Москва

«26» июня 2018 г.

Основные характеристики здания

Сведения об объекте оценки	Показатель
Адрес	г. Москва, пер. Староконюшенный, дом 17, стр.1,
Кадастровый номер	77:01:0001057:1024
Функциональное назначение	Административно-офисное (офисный особняк)
Текущее использование	не используется
Предыдущее	административное
Общая площадь объекта капитального строительства (согласно данным Росреестра), м ²	1 284,0
Общая площадь объекта капитального строительства согласно Свидетельству о государственной регистрации права, м ²	1 284,0
Этажность (без учета подземных этажей)	2 этажа, мансарда с чердаком
Подземные этажи	подвал
Общая площадь помещений в подвале, кв. м	285,2
Общая площадь помещений на наземных этажах здания, кв. м	998,8
Высота помещений, м	Подвал — 2,67; 1 этаж — 3,0; 2 этаж — 3,5; мансарда — 3,0-4,0; чердак - 1,80
Площадь застройки, м ²	416
Строительный объем здания, м ³	нет данных
Год постройки	1850
Фактический срок службы после реконструкции, лет	нет данных
Правообладатель здания	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)
Вид права, номер и дата регистрации	№ 77-01/30-1241/2004-484 от 04.02.2005 (Собственность)
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное
Качество отделки помещений	высококачественная отделка
Основной материал ограждающих конструкций	кирпич
Основной материал несущих конструкций	железобетон
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого находится оцениваемое здание	77:01:0001057:72
Остаточная балансовая стоимость ОКС на 31.03.2018, руб.	120 532 820,10

Основные характеристики земельного участка

Характеристики	Значение
Адрес	г. Москва, пер. Староконюшенный, вл.17, стр. 1
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001057:72
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Разрешенное использование по документу	объекты размещения офисных помещений (1.2.7)
Площадь земельного участка, м ²	700
Правообладатель земельного участка	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)
Вид права, номер и дата регистрации	№ 77-77-14/035/2012-670 от 01.11.2012 (Собственность)
Остаточная балансовая стоимость ОКС на 31.03.2018, руб.	11 868 256,80

РИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

	Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px 5px;">Р</td><td style="padding: 2px 5px;">5</td><td style="padding: 2px 5px;">1</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">1</td></tr></table>	Р	5	1	0	0	1							
Р	5	1	0	0	1									
Министерство Российской Федерации по налогам и сборам														
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>														
о государственной регистрации юридического лица														
<p>Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании</p>														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)</small>														
<u>ЗАО "Мегаполис Траст"</u> <small>(сокращенное наименование юридического лица)</small>														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(фирменное наименование)</small>														
<p>«07» «<u>сентября</u>» «2004» за основным государственным регистрационным номером <small>(число) (месяц (прописью)) (год)</small></p>														
<table border="1" style="margin: 0 auto;"><tr><td style="padding: 2px 5px;">1</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">4</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">9</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">5</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td></tr></table>		1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7		
Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве <small>(Наименование регистрирующего органа)</small>														
<p>Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве</p>	<p> Михайлова Г.М. <small>(подпись, ФИО)</small> серия 77 № 006934216 МП</p>													



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 117036, Г.МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., д.3
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
07 сентября 2004 г., 77 006934216
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации
юридического лица Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 07 сентября 2004 г.
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 27 по Юго-Западному
административному округу г.Москвы

7	7	2	7
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему
ИНН/КПП

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

 /

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

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

Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, фамилия, инициалы)

серия 77 № 006934217

ПОЛИС № 022-073-001092/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001092/17 от 20.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.


СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «30» июля 2017 года по «29» июля 2018 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.06.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.


 (Потапова Е.Ю.)
 М.П.
 «20» июля 2017г.



Страхователь:
Закрытое акционерное общество
«Мегаполис Траст»
 Генеральный директор на основании Устава


 (Назарова О.А.)
 М.П.
 «20» июля 2017г.





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001867/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001867/18 от 21.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «30» июля 2018 года по «29» июля 2019 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Закрытое акционерное общество
«Мегаполис Траст»
Генеральный директор на основании Устава



(Назарова О.А.)



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 17 » апреля 2008 г. за регистрационным номером 004300

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 31 лет

Квалификационный аттестат:

- №010581-1 от 17.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 17.04.2021;
- №011884-2 от 10.05.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 02.07.2018 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

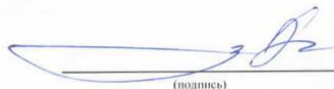
Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 июля 2018 г.

Дата составления выписки 02 июля 2018 г.

Исполнительный директор

М.П.




(подпись)

С.Д. Заякин



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Колодязная Наталья Анатольевна
 Паспортные данные: Сер. 4509 №973185 выдан Отделением по району Чертаново Северное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО (код подразделения - 770-043) 03.12.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.,
 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) руб.лей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Наталья Анатольевна
 Колодязная Наталья Анатольевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: _____
 (Начальник отдела страхования по рискам Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5751412-3/17 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ

Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией

Справочная информация для корректировки на торг

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

«Справочник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63.

Справочная информация для расчета корректировки на наличие ИРД при продаже земельного участка

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...21%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...13%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...26%	Мск, СПб, М.О.

«Справочник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 49, таб. 24

Справочная информация для расчета корректировки на права на земельный участок

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,65	0,84
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,85

«Справочник оценщика недвижимости-2016», том 3 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., стр. 145, таб. 42

Справочная информация для расчета корректировки на площадь земельного участка



Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 000 кв.м (0,1 га)

«Справочник оценщика недвижимости-2016», том 3 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., стр. 180, рис. 109

Справочная информация для корректировки на права на ЗУ в составе ЕОН

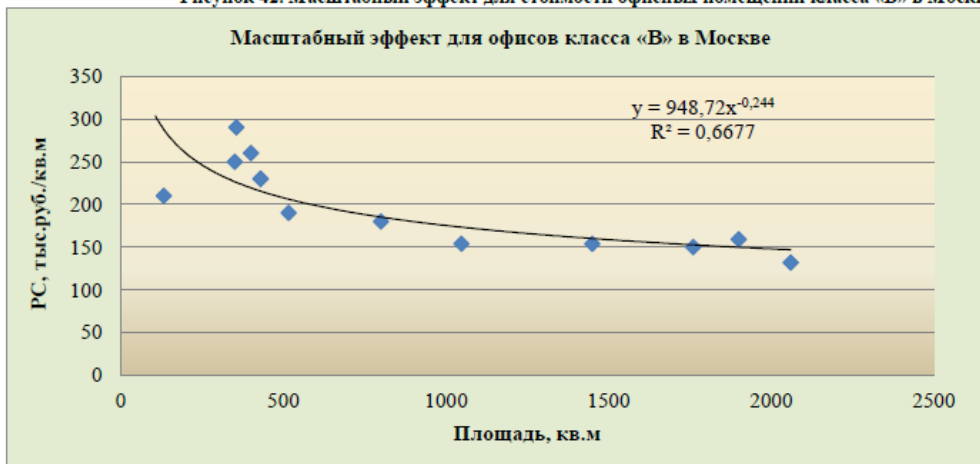
Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5...7	1,109
1.5.		Офисное	12...14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,008

«Справочник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 51, таб.25.

Справочная информация для корректировки цены предложения на площадь зданий

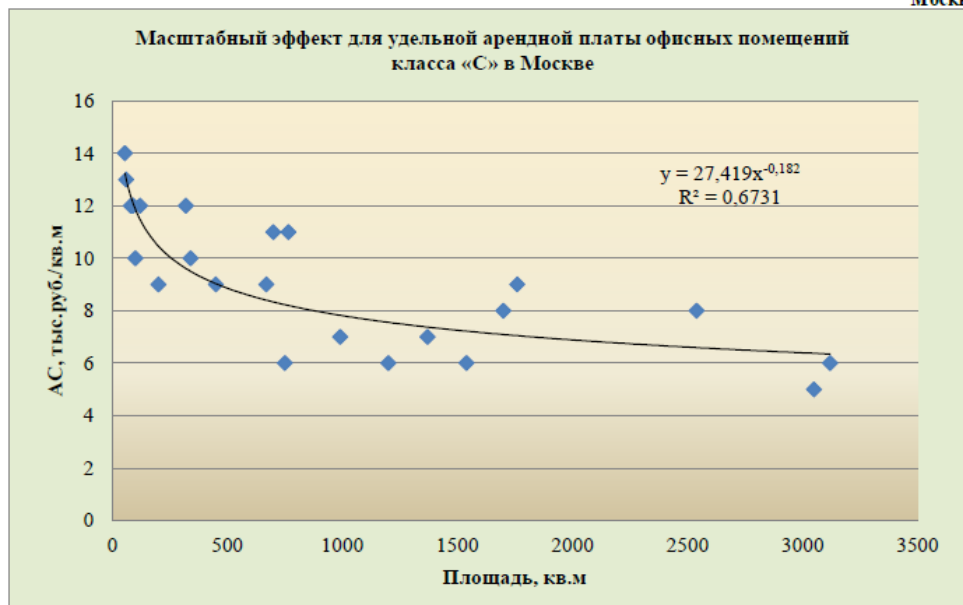
Рисунок 42. Масштабный эффект для стоимости офисных помещений класса «В» в Москве



«Справочник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 83, таб. 42

Справочная информация для корректировки запрашиваемой ставки аренды на площадь зданий

Рисунок 44. Масштабный эффект для удельной арендной платы для офисных помещений класса «С» в Москве



«Справочник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 87, таб. 44

Справочная информация для расчета корректировки на состояние

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

«Справочник оценщика недвижимости-2016», том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 184, таб. 57.

Справочная информация для определения величины затрат на ремонт

Таблица 72. Стоимость ремонта офисных помещений в городах России, руб./кв.м. (С НДС и без стоимости материалов)

Вид ремонта	Москва и Московская область	Санкт-Петербург и Ленинградская область	Екатеринбург	Состав ремонта
	Стоимость работ с НДС без стоимости материалов			
Косметический	2 980 – 13 600	2 640 – 9 990	2 340 – 9 100	Оклейка обоев, покраска стен. Покраска радиаторов и окон. Настилка ковровина, линолеум. Частичная замена розеток и выключателей. Замена дверей, фурнитуры.
Стандартный	4 530 – 19 800	3 870 – 16 900	3 800 – 14 600	Отделочные работы и работы по подготовке поверхностей под отделку, демонтажные работы, устройство выравнивающих стяжек, основания пола, штукатурка, выравнивание стен, обшивка гипсокартоном, подвесной потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отопления. Устройство новой разводки освещения.
Капитальный	От 16 200	От 14 500	От 13 000	Подготовительные и отделочные работы. Перепланировка помещений, снос перегородок и устройство новых, заполнение дверных и оконных проемов. Реконструкция или полная замена инженерных систем.
Элитный ремонт	От 12 600	От 10 600	От 9 800	Подготовительные и отделочные работы с применением высококачественных материалов. Частичная перепланировка с заменой инженерных систем.

«Справочник рыночных корректировок» СПК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр.116, таб. 72

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3. «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости»

Информация об объекте №1

Здание, 620 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 37/4С3 [На карте](#)
 📍 Полянка, 6 мин. пешком 📍 Третьяковская, 7 мин. пешком

328 232 320 ₽
 529 407 ₽ за м²

PGM Estate
 Агентство недвижимости
 51 объявление
 +7 985 664-23-20
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Торговые площади
 Помещения под магазин от 20 до 574 м² на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
 Тел.: (495) 191-30-36

10 фото

RU 10:40 09.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/182941646/>

Информация об объекте №2

Здание, 892 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 42 [На карте](#)
 📍 Новокузнецкая

500 000 000 ₽
 560 538 ₽ за м²

Kalinka Group
 Агентство недвижимости
 1942 объявления
 +7 495 320-23-45
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

DM Tower - БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. р/м²!
 Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Рост цен с 1.08!
 Тел.: (495) 021-12-65

Видео 9 фото

RU 10:49 09.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/186338861/>

Информация об объекте №3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CIAN.ru website. The listing is for a commercial building with the following details:

- Object Name:** Здание, 1 431 м²
- Address:** Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 21С1
- Station:** Трубная
- Price:** 600 000 000 ₪
- Price per m²:** 419 287 ₪ за м²
- Agency:** Kalinka Group (Агентство недвижимости, 1942 объявления)
- Contact:** +7 495 320-23-45

The main image shows a large, light-colored building with a red construction fence in front. Below the main image is a gallery of 17 photos. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/186338290/>. The system tray at the bottom indicates the date and time as 09.07.2018, 10:54.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/186338290/>

Информация об объекте №4

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CIAN.ru website. The listing is for a commercial building with the following details:

- Object Name:** Здание, 2 102 м²
- Address:** Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пречистенский пер., 9А
- Station:** Кропоткинская
- Price:** 1 050 000 000 ₪
- Price per m²:** 499 524 ₪ за м²
- Agency:** Kalinka Group (Агентство недвижимости, 1942 объявления)
- Contact:** +7 495 320-23-45

The main image shows a modern, multi-story building with a glass facade. Below the main image is a gallery of 14 photos. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/186801405/>. The system tray at the bottom indicates the date and time as 09.07.2018, 11:01.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/186801405/>

Информация об объекте №5

Здание, 1 810 м²
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3 [На карте](#)
 ▲ Александровский сад, 3 мин. пешком ▲ Арбатская, 4 мин. пешком
 ▲ Библиотека им. Ленина, 4 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [✉](#) [⚠ Пожаловаться](#)

8 фото

560 000 000 ₽
 309 392 ₽ за м²

PRO
 ID 364379
 +7 925 324-33-64
 +7 495 256-40-94
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Европейский бизнес-квартал «Парк Мир»
 Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/>

Информация об объекте №6

Здание (А+), 1 874 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 12 [На карте](#)
 ▲ Александровский сад, 7 мин. пешком ▲ Арбатская, 8 мин. пешком
 ▲ Охотный ряд, 8 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [✉](#) [⚠ Пожаловаться](#)

4 фото

570 000 000 ₽
 304 162 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

PRO
Славянский Двор Остоженка
 Агентство недвижимости
 877 объявлений
 +7 919 967-67-03
 +7 495 228-03-36
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс руб/м²
 Технопарк Pererva
 Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м²! Рядом м. Марьино и ТТК
 Тел.: (495) 104-78-65

<https://www.cian.ru/sale/commercial/175048954/>

Информация об объекте №7

Здание, 1 407,3 м²
 Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Колокольников, 7С1 [На карте](#)
 Трубная, 2 мин. пешком

820 580 800 ₽
 583 089 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
Contact Real Estate
 Агентство недвижимости
 1384 объявления
+7 495 151-94-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/sale/commercial/166387230/>

Информация об объекте №8

Здание, 1 450 м²
 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 2-й Вражский пер., 8 [На карте](#)
 Киевская, 10 мин. пешком

1 120 000 000 ₽
 772 414 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
Chase Estate
 Агентство недвижимости
 1925 объявлений
+7 903 002-74-64
+7 495 797-70-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
Торговые площади
 Помещение под магазин от 20 до 574 м² на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
 Тел.: (495) 191-30-36

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185854192/>

Информация об объекте №9

Здание, 654,8 м²
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Факельный пер., 18С1 [На карте](#)
 Марксистская, 5 мин. пешком

300 000 000 ₽
 458 155 ₽ за м²

PRO
Point Estate Commerce
 Агентство недвижимости
 321 объявление
 +7 926 986-72-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
 Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг. м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71

7 фото

ЦИАН ID 761524

12:18 09.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185505700/>

Информация об объекте №10

Здание, 1 177 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 19С1 [На карте](#)
 Китай-город, 3 мин. пешком Лубянка, 10 мин. пешком

540 000 000 ₽
 458 794 ₽ за м²

ID 11492706
 +7 965 380-03-30
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

4 фото

ЦИАН ID 11492706

12:35 09.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164881498/>

Информация об объекте №11

Здание, 1 627 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2 [На карте](#)
 ▲ Белорусская, 6 мин. пешком ▲ Маяковская, 8 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [⚠ Пожаловаться](#)

20 фото

600 000 000 ₪
 368 777 ₪ за м²

PRO
BROKER ESTATE
 Агентство недвижимости
 1196 объявлений

+7 499 394-38-47
+7 903 738-18-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Европейский бизнес-квартал «Парк Мира»
 Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг. м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71

<https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/>

Информация об объекте №12

Здание (А), 2 675 м²
 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 2С9 [На карте](#)
 ▲ Киевская, 14 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [⚠ Пожаловаться](#)

9 фото

815 783 486 ₪
 304 966 ₪ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 УСН

PRO
Эксклюзивы ILM
 ILM Advisors

+7 495 212-16-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188835431/>

Информация об объекте №13

Здание (А), 1 330 м²
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, Трубниковский пер., 22С1 [На карте](#)
 М Смоленская, 11 мин. пешком М Баррикадная, 12 мин. пешком

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

5 фото

877 390 240 ₽
 659 692 ₽ за м²

PRO
Must Have buro
 Агентство недвижимости
 15 объявлений
+7 985 222-47-47
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
 ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
 Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг. м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71

RU 13:47 09.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188845033/>

Информация об объекте №14

Здание (В+), 287 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 32 [На карте](#)
 М Бауманская, 10 мин. пешком М Комсомольская, 17 мин. пешком

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

10 фото

49 990 000 ₽
 174 181 ₽ за м²

PRO
 ID 76590
+7 916 590-18-86
+7 916 010-99-99
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
 ЦИАН

РЕКЛАМА
Офисы в БЦ «Парк Легенд»
 Старт продаж офисов от 30 м² у м. Автозаводская. Вся инфраструктура, 5 км от Садового кольца.
 Тел.: (903) 726-76-26

RU 15:42 18.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164837755/>

Информация об объекте №15

Здание, 572 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 29С1 [На карте](#)
 Новокузнецкая, 5 мин. пешком **Третьяковская**, 12 мин. пешком
 Павелецкая, 12 мин. пешком

В избранное [Пожаловаться](#)

120 000 000 ₽
 209 790 ₽ за м²

PRO
 ID 461891
 +7 926 800-09-10
 +7 495 258-52-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Торговые площади
 Помещения под магазин от 20 до 574 м2 на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
 Тел.: (495) 191-30-36

4 фото

Windows taskbar: 16:14 18.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189173237/>

Информация об объекте №16

Здание (В), 1 121 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 73С1 [На карте](#)
 Павелецкая, 10 мин. пешком **Таганская**, 14 мин. пешком

В избранное [Пожаловаться](#)

258 000 000 ₽
 230 152 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 ID 12467509
 +7 909 686-18-16
 +7 903 238-56-99
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Торговые площади
 Помещения под магазин от 20 до 574 м2 на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
 Тел.: (495) 191-30-36

9 фото

Windows taskbar: 16:43 18.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/187331360/>

Информация об объекте №17

Здание (В+), 868 м²
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 36С1 [На карте](#)
 📍 Марксистская, 12 мин. пешком 📍 Таганская, 13 мин. пешком
 📍 Площадь Ильича, 14 мин. пешком

160 000 000 ₽
 184 332 ₽ за м²

PRO
Red Star
 Агентство недвижимости
 126 объявлений

+7 495 222-85-15
 +7 985 222-85-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 STREET со входом у метро
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В июле 5% скидка на часть помещений! Тел.: (495) 646-10-07

5 фото

<https://www.cian.ru/sale/commercial/163926986/>

Информация об объекте №18

Здание, 1 377 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Леонтьевский пер., 2АС2 [На карте](#)
 📍 Арбатская, 10 мин. пешком 📍 Тверская, 12 мин. пешком

345 000 000 ₽
 250 545 ₽ за м²

PRO
 ID 13376406

+7 495 518-46-46
 +7 925 518-46-46

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Бизнес центр LOFTEC
 Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская. Тел.: (495) 127-39-37

12 фото

<https://www.cian.ru/sale/commercial/168346426/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.1.

Информация об аналоге №1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/sale/commercial/185154084/>. The listing is for a commercial plot of 11.5 hectares in Moscow, located at Prospekt Mira, 8. The price is listed as 150,000,000 RUB. The listing includes a public cadastral map and a detailed description of the plot.

Коммерческая земля, 11,5 сот.
 Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 8 [На карте](#)
 ▲ Сухаревская, 2 мин. пешком ▲ Цветной бульвар, 12 мин. пешком
 ▲ Проспект Мира, 14 мин. пешком

150 000 000 ₽
 13 043 479 ₽ за сот.

САДОВОЕ КОЛЬЦО РИЭЛТИ
 Агентство недвижимости
 12 объявлений
 +7 915 193-48-72
 +7 915 193-48-29
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Публичная кадастровая карта

Земельный участок	
Кад. номер	77:01:003042:150
Статус	Плани. участок
Адрес	г. Москва, вост. вост. вл. 8
Категория земель	Земли населенных пунктов (населенный пункт)
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	6440527,0 руб.
Учтенная площадь	1145 кв.м
Разрешение на использование	Для размещения объектов здравоохранения

Площадь: **11.5 сот.** Категория: **Участок поселений**

Отличное, эксклюзивное предложение от Собственника.
 Продажа инвестиционного проекта ЦАО, по адресу: Проспект Мира, вл.8
 Земельный участок под строительство Медицинского центра площадь здания 4.858м2 (4 наземных, 2 подземных этажа), процент застройки 87,3%.
 Получено ГПЗУ и разрешение на строительство, назначение здания - МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПО РАЗВИТИЮ МЕДИЦИНСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ.
 Участок свободен для застройки.

Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м2 с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185154084/>

Информация об аналоге №2

zдание.info / Продажа участков / Инвестиционные / Продажа инвестиционного контракта в центре Москвы, м. Красносельская

ТОП-5

ПРОДАЖА ИНВЕСТИЦИОННОГО КОНТРАКТА В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ, М. КРАСНОСЕЛЬСКАЯ лот № 15518
МОСКВА, ЦАО, М. КРАСНОСЕЛЬСКАЯ, ТУП КРАСНОСЕЛЬСКИЙ, ВЛД 4

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
2 800 м ²	Р 160 714	Р 450 000 000

Продается инвестпроект на объект капитального строительства – центр повышения квалификации специалистов экономического профиля с подземной автостоянкой.

Объект расположен в центре Москвы, м. Красносельская. Строительный адрес: Красносельский тупик, вл. 4, стр. 4, 4А, 4Б, 9.

Площадь участка – 28 соток.

Разрешенное использование участка: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий.

Готовы все документы для получения разрешения на строительство объекта.

Технические экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей:

- Площадь застройки – 1014 кв. м.
- Площадь здания – 10092 кв. м, в т.ч.: наземная часть – 6487 кв. м, подземная часть – 3605,5 кв. м.
- Строительный объем здания – 39948,4 кв. м, в т.ч.: наземная часть – 23684,4 кв. м, подземная часть – 16264 кв. м.
- Количество этажей – 8 этажей + 3 подземных уровня.
- Емкость подземной автостоянки – 54 м/места.

Получены все согласования и разрешения.

Земельный участок имеет хорошую транспортную доступность, расположен в непосредственной близости от Краснопрудной улицы и Третьего транспортного кольца, в пешей доступности от метро Красносельская, Комсомольская (кольцевая) и Комсомольская (радиальная).

На территории участка расположены 4 нежилых здания, строения выведены из эксплуатации и одобрены для сноса Комиссией при Правительстве Москвы по рассмотрению вопросов осуществления градостроительной

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

★ 0
👁 42
🔍 0

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

На территории участка расположены 4 нежилых здания, строения выведены из эксплуатации и одобрены для сноса Комиссией при Правительстве Москвы по рассмотрению вопросов осуществления градостроительной деятельности в границах достопримечательных мест и зон охраны объектов культурного наследия, как не представляющие историко-культурную ценность (протокол 10 от 10.07.2013г).

Электричество – 472,4 кВт.

Участок в собственности.

Дополнительные характеристики

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — под строительство административных и офисных зданий
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение
- ✓ Земельный участок 0,28 га в собственности

Возможные варианты использования

инвестконтракт строительства БЦ инвестконтракт торгового офисного центра

Объект на карте Панорама Показать объекты рядом

Как добраться? Пробки Слои

СБЕРБАНК
Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«СберБанк России. Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ДААННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

★ 0
👁 42
🔍 0

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

Валерий

+7 (905) 759-13-01

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

https://zдание.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/15518

Информация об аналоге №3

Здание.info
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Аренда офисов в новом БЦ «Высота»

Аренда офисов в новом БЦ Aero City Куркинское шоссе, от 86 кв.м

ПЛОЩАДЬ ЦЕНА М² ЦЕНА ВСЕГО

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
3 883 м ²	Р 115 890	Р 450 000 000

Продается инвестпроект в центре Москвы. Адрес: Пятницкая ул., д. 40, стр. 1. Пешая доступность от м. Третьяковская, Новокузнецкая.

Получен ГПЗУ на строительство административно-делового комплекса переменной этажности: 3-4 надземных этажа, 2 подземных этажа.

Площадь земельного участка 0,115 га.

Существующий проект строительства позволяет перепрофилировать здание под любое назначение: офисы, бизнес-центр, апартаменты, торговый центр, магазин, ресторан, кафе, шоу-рум, супермаркет, развлекательный комплекс, медицинский центр, учебный центр, гостиница, свободное назначение, многофункциональный комплекс и т.д.

Предельная высота - 12 м.

ОП наземной реально функциональной части - 2112 кв. м.

Расположение в охранной зоне объектов культурного наследия федерального значения: необходимо будет разрабатывать проект разных охранных мероприятий (возможно ещё ряд историко-культурных исследований) + согласовывать с Мосгорнаследием

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ДАнные РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

Смоленская
Звениковский вкз.
Смоленское кладбище
Кропоткинская
Новокузнецкая
Третьяковская
Полянка
Якиманка
Октябрьская
Серпуховская
Павелецкая
Павелецкий вкз.
Таганская
Таганский
Марксистская
Крестьянская Застава
Пролетарская
Римская

Парк культуры
Фрунзенская наб.
Фрунзенская

Открыть в Яндекс.Картах

© Яндекс Условия использования

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Сохранить объект
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Агентство недвижимости

Не указано

+7 (916) 511-03-46

https://zdanie.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/70841

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.

Информация об аналоге №1

Здание, 1 431 м²
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 21С1. На карте
Трубная

600 000 000 ₽
419 287 ₽ за м²

Kalinka Group
Агентство недвижимости
1942 объявления

+7 495 320-23-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Видео 17 фото

Площадь: **1 431 м²** Этажность: **1 этаж**

025342
Особняк, расположенный на первой линии Рождественского бульвара, в нескольких минутах ходьбы от станций метро Сретенский бульвар, Трубная, Тургеневская.
Общая площадь: 1 431 кв.м.
Этажность: подвал, 1 этаж, мезонин.
Выполнена отделка.
Кабинетная планировка.
Огороженная территория.
Площадь земельного участка: 1 106 кв.м.
Паркинг.

+7 495 320-23-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В июле 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо

+7 495 320-23-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	600 000 000 ₽
Ставка	419 287 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 91 525 423 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

О здании

Состояние	Дизайнерский ремонт	Мебель	Нет
Общая площадь	1 431 м ²		
Площадь участка	11 сот.		

Здание, 1 431 м²

600 000 000 ₽
419 287 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Kalinka Group
Агентство недвижимости
1941 объявление

+7 495 320-23-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение


РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

https://www.cian.ru/sale/commercial/186338290/

Информация об аналоге №2

Здание (А+), 1 874 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 12 [На карте](#)
 ▲ Александровский сад, 7 мин. пешком ▲ Арбатская, 8 мин. пешком
 ▲ Охотный ряд, 8 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



4 фото

570 000 000 ₽
 304 162 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 Славянский Двор Остоженка
 Агентство недвижимости
 877 объявлений
 +7 919 967-67-03
 +7 495 228-03-36
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс руб/м²
 Технопарк Peregva
 Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м²! Рядом м. Марьино и ТТК
 Тел.: (495) 104-78-65

877 объявлений

+7 919 967-67-03
 +7 495 228-03-36
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс руб/м²
 Технопарк Peregva
 Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м²! Рядом м. Марьино и ТТК
 Тел.: (495) 104-78-65

Площадь 1 874 м² Этажность 3 этажа Класс А+

Продажа гостиницы от СОБСТВЕННИКА! Здание построено в середине XVIII века, в 2007 году здание было отстроено заново - по архивным чертежам была воссоздана уникальная архитектура утраченного шедевра (не является памятником архитектуры).
 В настоящее время в здании располагается отель
 Общая площадь 1 873,5 кв.м, земельный участок 525 кв.м (в собственности), назначение нежилое. 3 этажа + мансарда, подземный паркинг (на 5 м/м)
 Центральные коммуникации, 2 лифта, система кондиционирования и вентиляции, система сигнализации и пожаротушения.
 Наземная парковка на 3 м/м

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	570 000 000 ₽
Ставка	304 162 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 86 949 152 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

О здании

Возможное назначение	Объект	Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	1 874 м ²		
Статус участка	В собственности		

Здание, 1 874 м²

570 000 000 ₽
 304 162 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 Славянский Двор Остоженка
 Агентство недвижимости
 878 объявлений
 +7 919 967-67-03
 +7 495 228-03-36
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение


РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м².
 Готовность 100%. Акция! Скидка 10% на

<https://www.cian.ru/sale/commercial/175048954/>

Информация об аналоге №3

Здание, 1 627 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2 [На карте](#)
 Белорусская, 6 мин. пешком Маяковская, 8 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



20 фото

600 000 000 ₽
 368 777 ₽ за м²

PRO
BROKER ESTATE
 Агентство недвижимости
 1196 объявлений

+7 499 394-38-47
 +7 903 738-18-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Европейский бизнес-квартал «Парк Мир»
 Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71

Площадь: 1 627 м² | Этажность: 3 этажа | Год постройки: 1998

Особняк расположен на второй линии домов, презентабельной внешности, на огороженной территории. Удобный выезд в сторону ул. Тверская и в сторону Садового кольца. Есть подземный паркинг 5-6 мест. Огороженная территория - 12 соток. В помещения выполнен дорогой офисный ремонт, помещения полностью укомплектованы эксклюзивной мебелью и предметами интерьера. Мощность электроэнергии 190 кВт.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	600 000 000 ₽
Ставка	368 776 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 91 525 423 ₽

600 000 000 ₽
 368 777 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
BROKER ESTATE
 Агентство недвижимости
 1196 объявлений

Показать телефон
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 8.4.

Информация об аналоге №1

Здание, 1 940 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 41С2 [На карте](#)
 Новокузнецкая, 5 мин. пешком

4 500 000 **₽/мес.**
 27 836 **₽ за м² в год**
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

PRO
Rentavik Real Estate
 Агентство недвижимости
 1719 объявлений

+7 495 768-47-44
+7 916 831-51-40
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Стрит-ритейл Н.Черемушкинск. ул. Торговые помещения в доме бизнес-класса VIVALDI. 500 м от метро, 1-я линия, свой вход. Тел.: (495) 401-70-70

10 фото

17:48 09.07.2018

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 940 м²

4 500 000 **₽/мес.**
 27 836 **₽ за м² в год**
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

PRO
Rentavik Real Estate
 Агентство недвижимости
 1719 объявлений

+7 495 768-47-44
+7 916 831-51-40
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Стрит-ритейл Н.Черемушкинск. ул. Торговые помещения в доме бизнес-класса VIVALDI. 500 м от метро, 1-я линия, свой вход.

ПОДАРОК КЛИЕНТУ - БОНУСНАЯ КАРТА НА ПЕРВОМ ПОКАЗЕ! АГЕНТАМ ПЛАТИМ. Здание (ОСЭ), 5 мин. пешком от м. Новокузнецкая. Здание расположено в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы, в шаговой доступности от метро "Новокузнецкая". Путь до станции займет не более 10 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Садового кольца, Космодамианской и Садовнической набережных. Год постройки здания 2015. В здании выполнена современная отделка. Офис представительского уровня, в зоне руководства есть два кабинета с собственными санузлами. Подземный паркинг на 15 машиномест. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 2 (Schindler). Провайдеры: МГТС. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 30832

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	4 500 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	27 835 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-


17:49 09.07.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188743084/>

Информация об аналоге №2

Здание, 430 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 14/2С11 [На карте](#)
 Арбатская, 7 мин. пешком Александровский сад, 7 мин. пешком
 Охотный ряд, 7 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



4 фото

1 199 700 ₽/мес.
 33 480 ₽ за м² в год

PRO
 ID 13385230
+7 964 777-72-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

Площадь: **430 м²** Этажность: **3 этажа** Год постройки: **2016**

Особняк (2016 года постройки) Тихий центр в самом сердце Москвы, уникальное место для жизни и работы. Огороженная территория, 6 парковочных мест. расположен в престижном районе Арбат Центрального административного округа Москвы, в 7 минутах ходьбы от Кремля и ст. метро Охотный ряд, 5-ти минутах от станции метро "Арбатская". Прекрасная транспортная доступность обеспечивается за счет близости Бульварного кольца, улиц Моховая, Тверская и Новый Арбат.

Состояние отделки - под отделку.

Цоколь здания облицован натуральным камнем (гранит). Здание окрашено в бежевый цвет. Современный вид фасаду придает сочетание дерева и алюминия при остеклении. 2-я Линия домов.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 964 777-72-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

1 199 700 ₽/мес.
 33 480 ₽ за м² в год

PRO
 ID 13385230
+7 964 777-72-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 964 777-72-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	1 199 700 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	33 480 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 182 750 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	Да

+7 964 777-72-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/rent/commercial/183643262/>


Информация об аналоге №3

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/189102208/> 🔍 Поиск

Здание, 1 300 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Малый Палашевский пер., 5 [На карте](#)
 ▲ Пушкинская, 1 мин. пешком

♥ В избранное ↶ ↷ ⬇️ ⬆️ ⚠️ Пожаловаться



13 фото

3 791 667 ₽/мес. ▼
 35 001 ₽ за м² в год

PRO
BLACKBERRY
 Агентство недвижимости
 127 объявлений
+7 905 733-98-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Аpartville м. Селигерская, метро 300м
 Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш. Тел.: (495) 374-55-99

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/189102208/> 🔍 Поиск

Фотографии (13) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 300 м²

3 791 667 ₽/мес. ▼
 35 001 ₽ за м² в год
 ✉ [Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

PRO
BLACKBERRY
 Агентство недвижимости
 127 объявлений
+7 905 733-98-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Аpartville м. Селигерская, метро 300м
 Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш. Тел.: (495) 374-55-99

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	3 791 667 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 578 389 ₽	Минимальный срок аренды	-

RU 18:36 09.07.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/189102208/>

Информация об аналоге №4

Здание (А), 1 413 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Гнездиковский пер., 3 [На карте](#)
 Тверская, 3 мин. пешком Пушкинская, 6 мин. пешком Чеховская, 8 мин. пешком

4 239 000 ₽/мес. ▼
 36 000 ₽ за м² в год

PGM Estate
 Агентство недвижимости
 51 объявление

+7 495 640-44-44
+7 926 330-07-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

Площадь **1 413 м²** Этажность **4 этажа** Класс **A** Год постройки **2008**

Предлагается в аренду особняк площадью 1413 м² в Большом Гнездиковском переулке (3 минуты пешком от станции метро "Тверская"). Здание входит в состав элитного административно-жилого комплекса Респект. 1 линия домов. 4-х этажное здание с подземным паркингом на 10 м/м. В здании выполнен качественный ремонт. Планировка смешанная. Готов к въезду. Прямая аренда. Долгосрочный договор. Цена - 4 239 000 рублей в месяц, включая НДС и Эксплуатацию. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Условие	Значение
Цена	4 239 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	36 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 646 566 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	Да

4 239 000 ₽/мес. ▼
 36 000 ₽ за м² в год

PGM Estate
 Агентство недвижимости
 51 объявление

+7 495 640-44-44
+7 926 330-07-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/rent/commercial/170584105/>

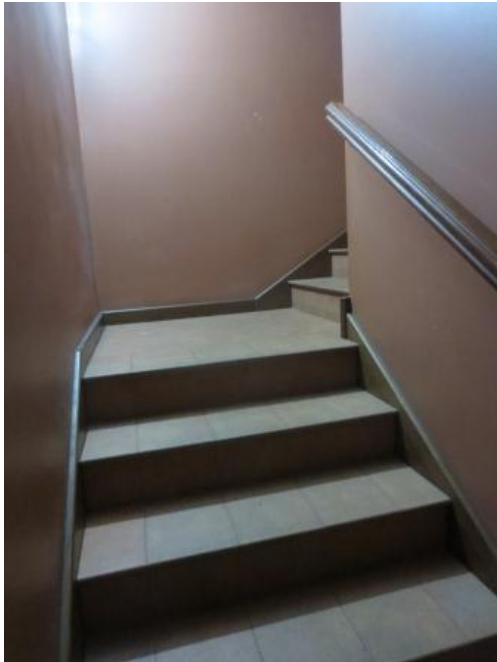
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

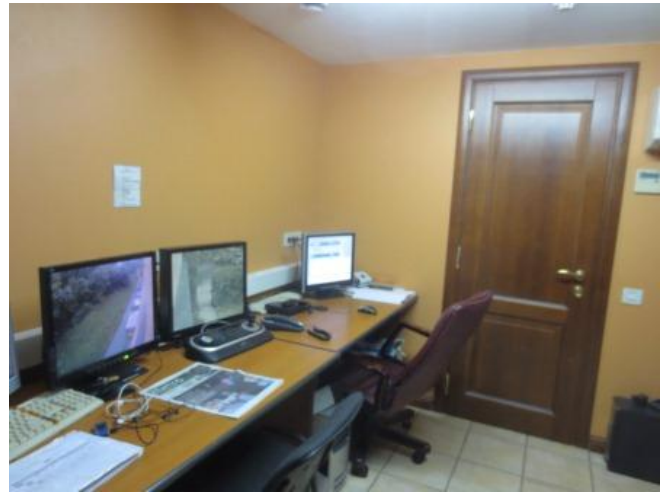
Фасад здания и прилегающая территория





Помещения здания в подвале



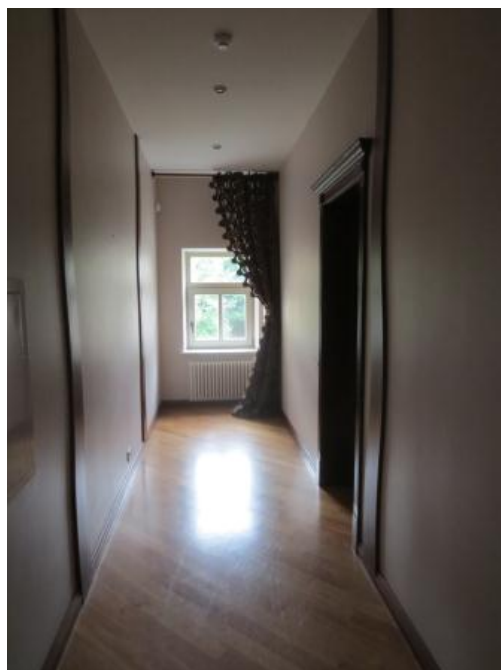
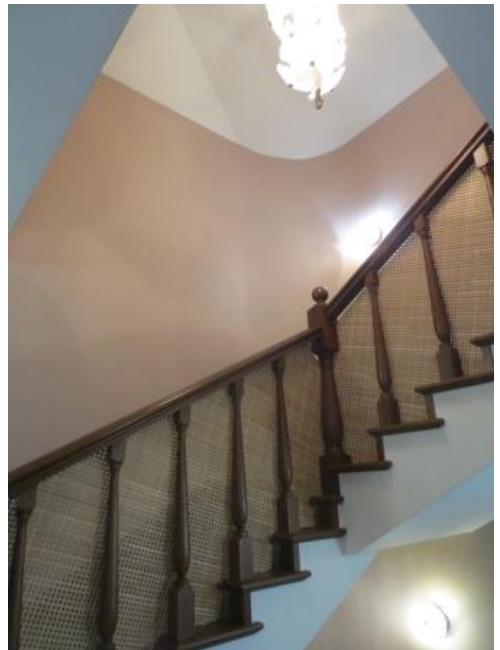


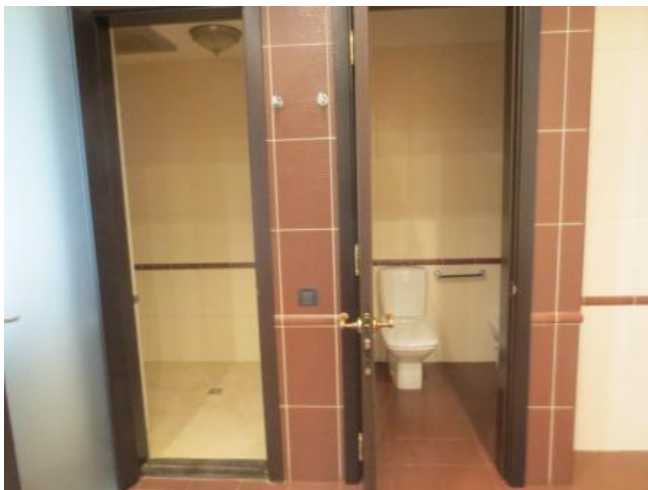


Помещения в наземной части здания















**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ
(ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: 04 ФЕВ 2005 г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № 74/04 от "25" декабря 2004 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "КРОСТА-СЕРВИС"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Зерновая компания" "Настюша"
ИНН: 7708175593
Юридический адрес: 103045, г. МОСКВА, пер. РЫБНИКОВ, д.4
Зарегистрировано: 12.09.2001г., Г. МОСКВА,
ОГРН: 1027739258722

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. СТАРОКОНОШЕННЫЙ, д.17, стр.1
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 1284 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 273474

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 04 ФЕВ 2005 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-1241/2004-484*

Регистратор  Кожевникова Ю. В.

77 АВ 529128

**Отчет по основным средствам
за период: 01.04.17 - 31.03.18**

Группировка основных средств	Данные на начало периода			За период (ГОД)		Данные на конец периода		
	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение балансовой стоимости	Изменение амортизации	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Наименование основного средства								
Вид (группа) ОС: Здания				0,00				
Старокопюшенный пер., дом 17, инв.№УЛА-0479	207 035 088,34	79 412 102,32	127 622 986,02	0,00	7 090 165,92	207 035 088,34	86 502 268,24	120 532 820,10
Вид (группа) ОС: Земельные участки				0,00				
Земельный участок 700,0 кв.м(Москва), инв.№УЛА-1900	11 868 256,80	0,00	11 868 256,80	0,00	0,00	11 868 256,80	0,00	11 868 256,80
Итого:	218 903 345,14	79 412 102,32	139 491 242,82	0,00	7 090 165,92	218 903 345,14	86 502 268,24	132 401 076,90

Информация по зданию (строению)

UNOM	4304248
Адрес	город Москва, Старокошошный переулок, дом 17, строение 1

Данные БТИ

Кадастровый номер	77:01:0001057:1024	Дата техпаспорта БТИ	
Номер техпаспорта БТИ			
Условный номер			
Адрес	РФ Москва Центральный административный округ Хамовники Старокошошный пер. Дом 17 Строение 1		
Назначение строения	административное		
Класс строения	нежилые		
Тип строения	учрежденческие		
Общая площадь (кв.м)		Материал стен	кирпичные
Площадь нежилых цокольных этажей		Год постройки	1850
Площадь застройки (кв.м)		Этажность	2
Площадь общая с летними	1234.6	Этажность подземелья	1
Площадь жилая полезная (кв.м)	0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	285800 01.01.1991
Площадь нежилых подвалов (кв.м)	285.2	Памятник архитектуры	Нет
Площадь жилая (кв.м)		Площадь нежилая (кв.м)	1234.6
Дата обследования	2013-07-01	Дата установки состояния	
Состояние	Перевод в нежилое строение (Ж-Н)		
Процент износа, %	8	Год установки процента износа	2013
Категория пользователя	ЧФ - частный фонд		

Данные ДИГМ

Данные ДИГМ отсутствуют.

Данные Государственного кадастра недвижимости

1	Кадастровый номер	77:01:0001057:72		2. Лист №1	3	
Общие сведения						
4	Предельные номера					
5	Наименование участка	Землетолизование		6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости		
7	Местоположение	пер. Старокошоновский Д. 17 стр. 1 (г Москва, пер Старокошоновский, вл 17, стр.1)				
8	Категория земель	Земли населенных пунктов				
8.1	Земли сельскохозяйственно то назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетика, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатика, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Весь	Категория не установлена				
9	Разрешенное использование	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров				
10	Фактическое использование (характеристика деятельности)					
11	Основная площадь (Квадратный метр)	700				
12	Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	89387984	13 Удельный показатель стоимости земель (руб./кв.м)	14 Система координат	СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах	15		16 Вид права		
Землепользователь				Собственность		
Общество с ограниченной ответственностью Зерновая компания "Настюша"						
16	Особые отметки	Предыдущее наименование местоположения: стр.1. Изменения внесены на основании документа: "Акт выявленных ошибок" от 04.07.2007 № 541, орган, издавший документ: Управление Роснедвижимости по г.Москве.				
17	Дополнительное наименование земельного участка					
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок					
18.1	Номера образованных участков					
18.2	Номера участков, преобразованных в результате выдела					

18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета	
	Кадастровый квартал	77:01:0001057
	Статус земельного участка	Ранее учтенный
	Дата постановки на учет	01.01.2007
	Дата снятия с учета	
	Вид использования ЗУ по документу	объекты размещения офисных помещений (1.2.7)

Данные ДГИ

Кадастровый номер / Номер участка	Адрес земельного участка	Землепользователь	Тип документа	Номер документа, статус	Период действия	Площадь / Доля (м.кв.)	Разрешенное действие, цель использования	Текущая арендная плата
10107292, 77:01:01057:072	Староконовский пер., вл. 17, стр.1	Общество с ограниченной ответственностью Зерновая компания "Настюша"	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	M-01-C01453, Действует	С 29.06.2012	700 / 700	ЭКСПЛУАТАЦИИ административного здания в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка	11853256.8 0 Руб.
10107292, 77:01:01057:072	Староконовский пер., вл. 17, стр.1	Общество с ограниченной ответственностью Зерновая компания "Настюша"	ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	M-01-024199, Не действует	С 04.07.2003 по 29.06.2012	700 / 700	ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА административного здания и дальнейшей его эксплуатации	2143630.19 Руб.

Данные Реестра Переходных Ключей

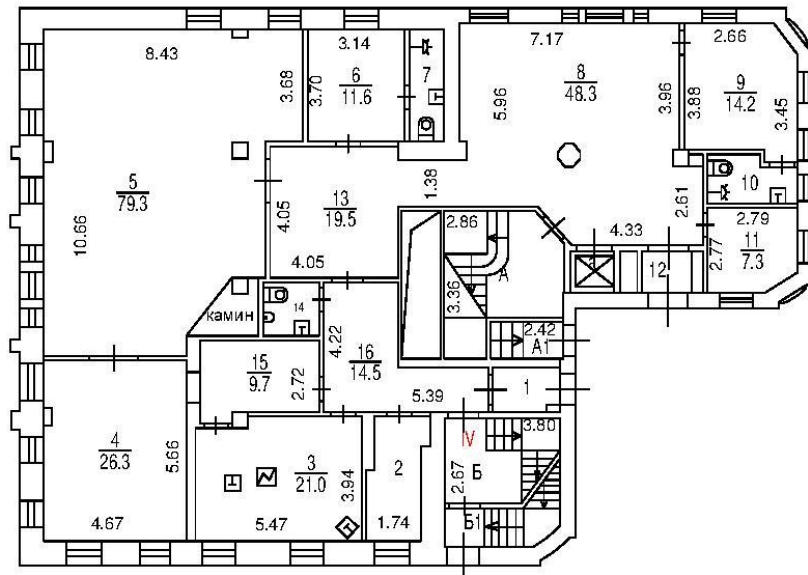
№	Переходной ключ	Адрес земельного участка	Адрес здания	Процент перекрытия (%)
1	77:01:0001057:72-4304248	пер Староконовский д. 17 стр. 1 (г.Москва, пер Староконовский, вл 17, стр 1)	город Москва, Староконовский переулок, дом 17, строение 1	100

Данные Единого государственного реестра прав

№	Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Наименование землепользователя	ИНН	Регистрационный номер	Дата регистрации	Дата прекращения права	Наименование права	Наименование документа	Дата документа	Номер документа
1	Переулок Староконовский ДОМ 17 КОРП. 1	77:01:0001057:72	Общество с ограниченной ответственностью Зерновая компания "Настюша"	7708175 593	77-77-14/035/2012-670	01.11.2012		СОБСТВЕННОСТЬ		06.06.2012	2071-01 ДЗР

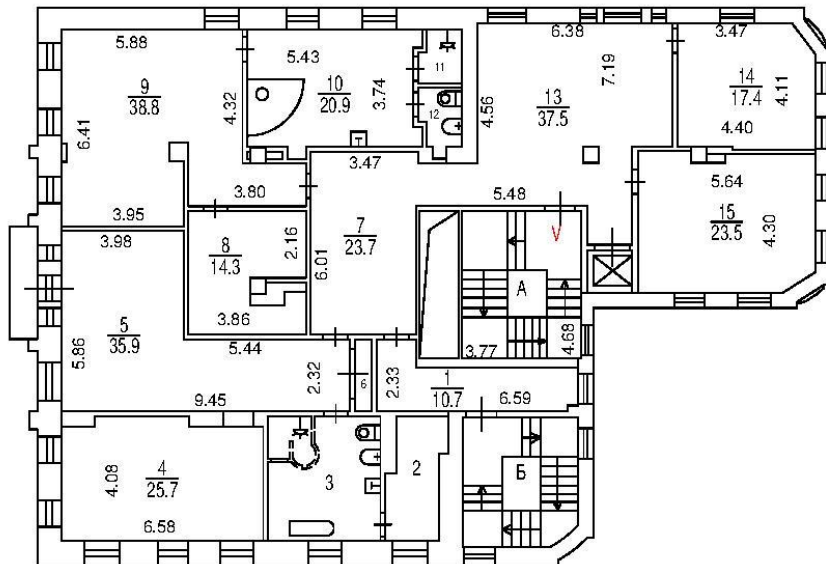
2	Перулок Старокошеш- ный ДУМ 17 КОРП. 1	77-01:0001057:72	Общество с ограниченной ответственностью Зерновая компания "Настюша"	7708175 593	77-77- 14/035/2012- 670	01.11.2012		СОБСТВЕН- НОСТЬ		29.06.2012	М-01- С01453
---	---	------------------	--	----------------	-------------------------------	------------	--	--------------------	--	------------	-----------------

Этаж 1
Староконюшенный пер д17 с1



Масштаб 1:200

Этаж 2 Староконюшенный пер д17 с1

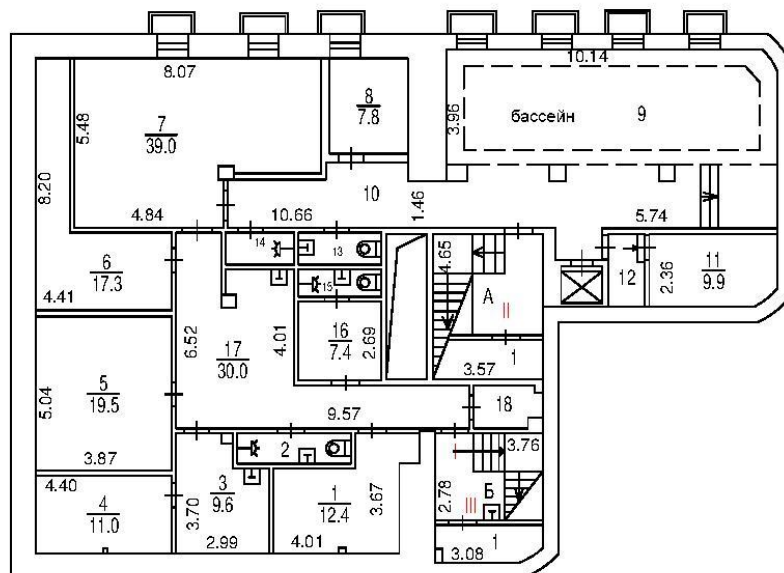


Масштаб 1:200

мансарда-чердак
Староконюшенный пер д17 с1
МАНСАРДА



Подвал
Староконюшенный пер д17 с1



Масштаб 1:200

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Староконюшенный переулок, дом 17, строение 1

стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подвал	1	помещение подсобное	12,4		12,4				267	учрежд. 01.07.2013 г.
	2	уборная	3,6		3,6					учрежд. 01.07.2013 г.
	3	помещение подсобное	9,6		9,6					учрежд. 01.07.2013 г.
	4	помещение подсобное	11,0		11,0					учрежд. 01.07.2013 г.
	5	помещение подсобное	19,5		19,5					учрежд. 01.07.2013 г.
	6	помещение техническое	17,3		17,3					учрежд. 01.07.2013 г.
	7	раздевалка	39,0		39,0					учрежд. 01.07.2013 г.
	8	раздевалка	7,8		7,8					учрежд. 01.07.2013 г.
	9	бассейн	46,3	46,3						учрежд. 01.07.2013 г.
	10	коридор	29,3		29,3					учрежд. 01.07.2013 г.
	11	насосная	9,9		9,9					учрежд. 01.07.2013 г.
	12	коридор	2,8		2,8					учрежд. 01.07.2013 г.
	13	уборная	2,8		2,8					учрежд. 01.07.2013 г.
	14	уборная	2,0		2,0					учрежд. 01.07.2013 г.
	15	уборная	2,5		2,5					учрежд. 01.07.2013 г.
	16	помещение подсобное	7,4		7,4					учрежд. 01.07.2013 г.
	17	раздевалка	30,0		30,0					учрежд. 01.07.2013 г.
	18	помещение подсобное	3,1		3,1					учрежд. 01.07.2013 г.
Итого по помещению			256,3	46,3	210,0					
Нежилые помещения всего			256,3	46,3	210,0					
в т.ч. Учрежденные			256,3	46,3	210,0					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Старокопюшенный переулок, дом 17, строение 1

стр. 2

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	4,1		4,1			267	учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			4,1		4,1					
Нежилые помещения всего			4,1		4,1					
в т.ч. Учрежденные			4,1		4,1					

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	4,2		4,2			267	учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			4,2		4,2					
Нежилые помещения всего			4,2		4,2					
в т.ч. Учрежденные			4,2		4,2					

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	тамбур	3,2		3,2			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	2	электрощитовая	6,6		6,6				учрежд. 01.07.2013 г.	
	3	комната приема пищи	21,0	21,0					учрежд. 01.07.2013 г.	
	4	кабинет	26,3	26,3					учрежд. 01.07.2013 г.	
	5	кабинет	79,3	79,3					учрежд. 01.07.2013 г.	
	6	коридор	11,6		11,6				учрежд. 01.07.2013 г.	
	7	санузел	3,9		3,9				учрежд. 01.07.2013 г.	
	8	холл	48,3	48,3					учрежд. 01.07.2013 г.	
	9	кабинет	14,2	14,2					учрежд. 01.07.2013 г.	
	10	санузел	3,9		3,9				учрежд. 01.07.2013 г.	
	11	кабинет	7,3	7,3					учрежд. 01.07.2013 г.	

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Староконюшенный переулоч, дом 17, строение 1

стр. 3

	12	тамбур	1,9	1,9					учрежд. 01.07.2013 г.
	13	коридор	19,5	19,5					учрежд. 01.07.2013 г.
	14	уборная	2,9	2,9					учрежд. 01.07.2013 г.
	15	коридор	9,7	9,7					учрежд. 01.07.2013 г.
	16	коридор	14,5	14,5					учрежд. 01.07.2013 г.
Итого по помещению			274,1	196,4	77,7				
Нежилые помещения всего			274,1	196,4	77,7				
в т.ч. Учрежденческие			274,1	196,4	77,7				

Помещение № V Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	коридор	10,7		10,7				350	учрежд. 01.07.2013 г.
	2	помещение подсобное	6,8		6,8					учрежд. 01.07.2013 г.
	3	санузел	14,7		14,7					учрежд. 01.07.2013 г.
	4	кабинет	25,7	25,7						учрежд. 01.07.2013 г.
	5	кабинет	35,9	35,9						учрежд. 01.07.2013 г.
	6	помещение подсобное	1,3		1,3					учрежд. 01.07.2013 г.
	7	коридор	23,7		23,7					учрежд. 01.07.2013 г.
	8	помещение подсобное	14,3		14,3					учрежд. 01.07.2013 г.
	9	кабинет	38,8	38,8						учрежд. 01.07.2013 г.
	10	санузел	20,9		20,9					учрежд. 01.07.2013 г.
	11	душевая	2,3		2,3					учрежд. 01.07.2013 г.
	12	уборная	2,4		2,4					учрежд. 01.07.2013 г.
	13	холл	37,5	37,5						учрежд. 01.07.2013 г.
	14	кабинет	17,4	17,4						учрежд. 01.07.2013 г.
	15	кабинет	23,5	23,5						учрежд. 01.07.2013 г.
Итого по помещению			275,9	178,8	97,1					
Нежилые помещения всего			275,9	178,8	97,1					
в т.ч. Учрежденческие			275,9	178,8	97,1					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Староконюшенный переулок, дом 17, строение 1

стр. 4

Помещение № VIII Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
манс.	1	кабинет	87,7	87,7				309	учрежд. 01.07.2013 г.	
	2	коридор	30,3		30,3			400	учрежд. 01.07.2013 г.	
	3	кабинет	20,7	20,7				300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	4	кабинет	13,5	13,5				300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	5	раздевалка	13,9		13,9			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	6	санузел	9,7		9,7			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	7	коридор	11,1		11,1			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	8	уборная	1,7		1,7			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			188,6	121,9	66,7					
Нежилые помещения всего			188,6	121,9	66,7					
в т.ч. Учрежденные			188,6	121,9	66,7					

Помещение № IX Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
манс.	1	умывальная	1,6		1,6			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			1,6		1,6					
Нежилые помещения всего			1,6		1,6					
в т.ч. Учрежденные			1,6		1,6					

Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
подвал	А	клетка лестничная	10,1		10,1			267	учрежд. 01.07.2013 г.	
	Б	клетка лестничная	10,5		10,5				учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			20,6		20,6					
Нежилые помещения всего			20,6		20,6					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Старокопюшенный переулок, дом 17, строение 1

стр. 5

в т.ч. Учрежденные	20,6		20,6					
--------------------	------	--	------	--	--	--	--	--

Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	А	клетка лестничная	13,6		13,6			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	А1	клетка лестничная	2,8		2,8				учрежд. 01.07.2013 г.	
	Б	клетка лестничная	11,3		11,3				учрежд. 01.07.2013 г.	
	Б1	клетка лестничная	4,7		4,7				учрежд. 01.07.2013 г.	
	а	лифт	1,6		1,6				учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			34,0		34,0					
Нежилые помещения всего			34,0		34,0					
в т.ч. Учрежденные			34,0		34,0					

Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	А	клетка лестничная	17,6		17,6			350	учрежд. 01.07.2013 г.	
	Б	клетка лестничная	15,0		15,0				учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			32,6		32,6					
Нежилые помещения всего			32,6		32,6					
в т.ч. Учрежденные			32,6		32,6					

Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
манс.	А	клетка лестничная	17,6		17,6			300	учрежд. 01.07.2013 г.	
	Б	клетка лестничная	16,2		16,2				учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			33,8		33,8					
Нежилые помещения всего			33,8		33,8					
в т.ч. Учрежденные			33,8		33,8					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Староконюшенный переулок, дом 17, строение 1

стр. 6

Помещение № VI Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
чердак	7	чердак	55,2		55,2			180	учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			55,2		55,2					
Нежилые помещения всего			55,2		55,2					
в т.ч. Учрежденные			55,2		55,2					

Помещение № VII Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
чердак	1	чердак	53,6		53,6			180	учрежд. 01.07.2013 г.	
Итого по помещению			53,6		53,6					
Нежилые помещения всего			53,6		53,6					
в т.ч. Учрежденные			53,6		53,6					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого	1234,6	543,4	691,2				
Нежилые помещения всего	1234,6	543,4	691,2				
в т.ч. Учрежденные	1234,6	543,4	691,2				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 08.12.2004 г. № 1007470

Экспликация на 6 страницах