

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №022-2019

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	Нежилое помещение, общая площадь 465,40 кв. м, адрес: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом.1; кадастровый номер: 77:02:0015005:1709
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор на оказание услуг по оценке №022 от 29.03.2019г.
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	ООО «Авалия» в лице конкурсного управляющего Решетняк Елены Николаевны, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-66504/18-129-54 от 26.12.2018
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	05.04.2019
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	19.04.2019
<b>ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:</b>	Осмотр был проведен 21.01.2019г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	12
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ .....	19
6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	21
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
7.1. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ, ФЕВРАЛЬ 2019 ГОДА .....	25
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	27
7.3. СВОДНЫЙ ОБЗОР СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2019 ГОДА.....	27
7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	43
7.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	47
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	48
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	48
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	48
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	51
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	51
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	67
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	85
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	87
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	88
14. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	89

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПрофФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор №022 от 29.03.2019, заключенный между ООО «Авалия» и ООО «ПрофФинанс».

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

**Таблица 1. Общая информация об объектах оценки**

Наименование	Описание
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 465,40 кв. м, адрес: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом.1; кадастровый номер: 77:02:0015005:1709. Состав имущества и основные характеристики приведены в разделе Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки на стр. 12
Собственник объекта оценки	ООО «Авалия» (ОГРН 1057748457425, ИНН 7716533700)
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату предоставления информации	Нет данных
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	05.04.2019
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-226016/17-185-339). Согласно п.1 ст.139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299); Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), (утв. приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года); Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

*Источник информации: расчет Оценщика*

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, общей площадью 465,40 кв. м., адрес: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом.1; кадастровый номер: 77:02:0015005:1709	25 531 401	-	23 532 272

Источник информации: расчет Оценщика

### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости, руб. без учета НДС

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, общей площадью 465,40 кв. м., адрес: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом.1; кадастровый номер: 77:02:0015005:1709	24 716 956

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объекты оценки	Нежилое помещение, общей площадью 465,40 кв. м., адрес: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом.1; кадастровый номер: 77:02:0015005:1709
2.	Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
3.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-66504/18-129-54). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
4.	Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на дату оценки 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объекты оценки выражен в денежной форме</li> </ul>
5.	Дата определения стоимости объекта оценки	05.04.2019
6.	Срок проведения оценки	05.04.2019-19.04.2019
7.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки были приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;</li> <li>• Инвентаризационная опись основных средств;</li> <li>• Экспликация помещений (копия);</li> <li>• поэтажный план на часть здания (копия);</li> </ul> Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
8.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся без указания возможных границ интервала
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщик не гарантирует достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.</p> <p>Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения оценщика.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика и исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми 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> <p>Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

*Источник информации: договор на проведение оценки*

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике	ООО «Авалия» (ОГРН 1057748457425, ИНН 7716533700) в лице конкурсного управляющего Решетняк Елены Николаевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26.12.2018 г. по делу № А40-66504/18-129-54
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»;</p> <p>Адрес местоположения: 119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4, эт. 1, пом. V, комн. 1; ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года;</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя: Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», застрахованы в АО «АльфаСтрахование» по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 03.09.2018 № 0991R/776/20314/18 (срок действия договора: с 17.09.2018 по 16.09.2019). Страховая сумма - 10 000 000 рублей. тел.: (499) 390-94-67; (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Трандина Виктория Александровна. Номер по реестру 009505 от 01.06.2015;</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП-I № 466775, выдан 31.05.2013 Федеральным Государственным Бюджетным Образовательным Учреждением Высшего Профессионального Образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова». Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: СПАО «Ингосстрах», номер договора о страховании: 433-121121/18/0325R/776/00002/18-009505, дата договора: 07.09.2018, ответственность застрахована на период с 01.01.2019 до 30.06.2020г., страховая сумма: 300 000 руб.</p> <p>Сведения о дополнительном страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», номер договора о страховании: 0991R/776/90554/18, дата договора: 30.10.2018, ответственность застрахована на период с 01.11.2018 по 31.10.2019, страховая сумма: 3 000 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2015 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015079-1 от 05 октября 2018 г. Направление деятельности: «Оценка недвижимости». Действителен до 05 октября 2021 г.</p> <p>Место нахождения Оценщика: по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор от 07.11.2018г.</p>
Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик Трандина В.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Трандина В.А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Трандина В.А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или</p>

	<p>кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.                  Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

*Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика*



#### **4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

Оценщик не гарантирует достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.

Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми 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.

Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611);
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены прилегающие зоны (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

**Таблица 6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки**

Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>
Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5068/2018-28846 от 28.12.2018
<i>Техническая документация</i>
Позэтажный план на нежилое помещение общей площадью 465,40 кв. м по адресу: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом. I, ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации от 13.02.2019 по состоянию на 16.07.2001г.
Экспликация к поэтажному плану на нежилое помещение общей площадью 465,40 кв. м по адресу: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом. I; выдана ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации от 13.02.2019 по состоянию на 16.07.2001г.

*Источник информации: данные, представленные Заказчиком*

### 6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным Общества, оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО "Авалия". В состав объекта оценки входит: нежилое помещение общей площадью 465,4 кв. м, расположенное на 11-ом этаже в 18-ти этажном бизнес-центре. Таким образом, оценке подлежит право собственности на объект недвижимого имущества, расположенный в БЦ по адресу г. Москва, Енисейская улица, д. 2, стр. 2.

Земельный участок под зданием бизнес-центра, в котором располагается оцениваемый объект, находится в собственности публично-правовых образований. Площадь земельного участка составляет 1 415 кв. м, кадастровый номер 77:02:00150005:1770.

Оцениваемое имущество находится в ипотеке. Согласно заданию на оценку при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов залог не учитывается.

Состав помещений составлен по данным технических документов и представлен ниже.

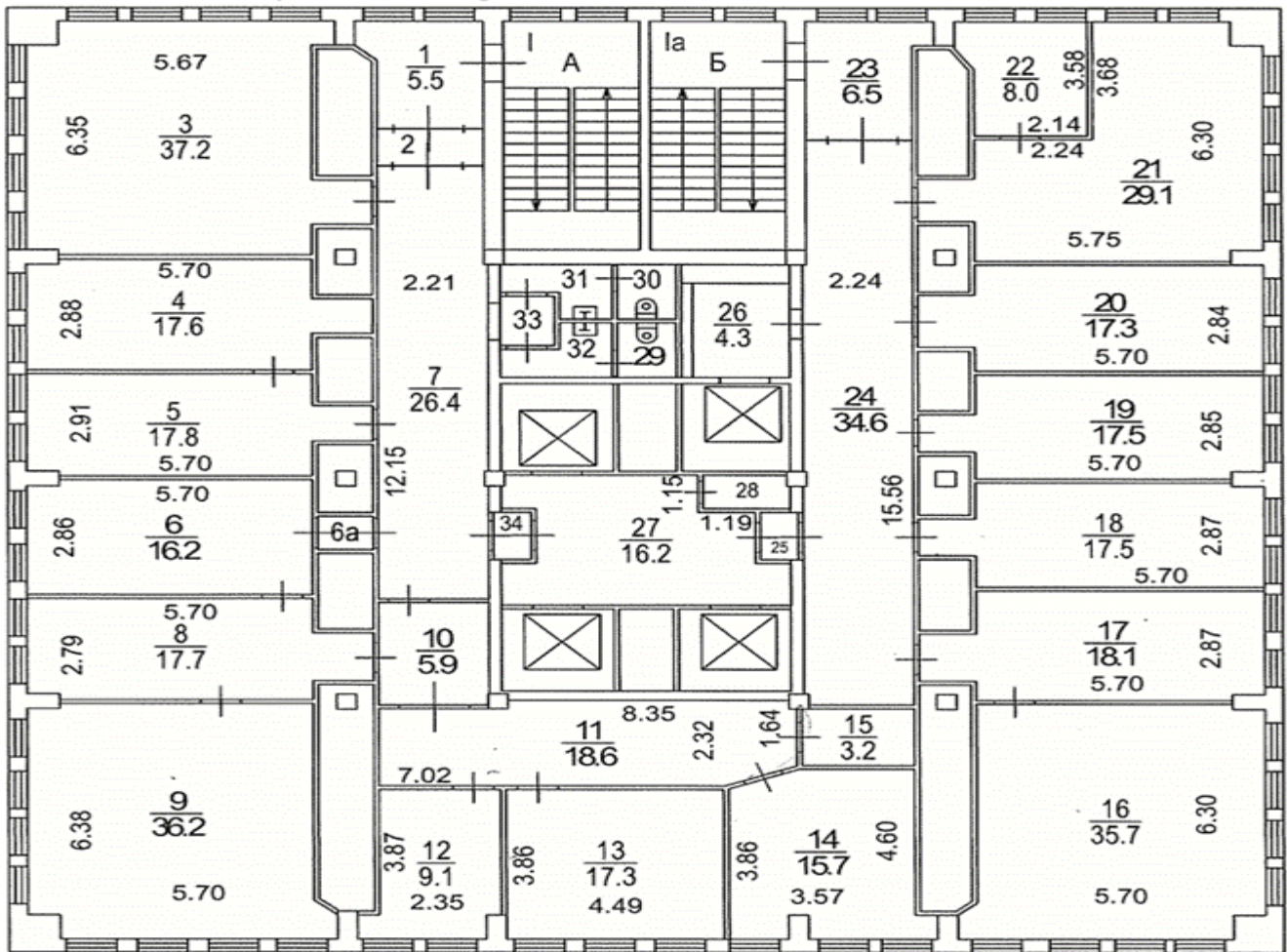
Таблица 7. Состав помещений

№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв. м		
		всего	в том числе	
			основн.	вспом.
1	тамбур	5,5		5,5
2	тамбур	2,2		2,2
3	кабинет	37,2	37,2	
4	кабинет	17,6	17,6	
5	кабинет	17,8	17,8	
6	кабинет	16,2	16,2	
6а	тамбур	1,2		1,2
7	коридор	26,4		26,4
8	кабинет	17,7	17,7	
9	кабинет	36,2	36,2	
10	коридор	5,9		5,9
11	холл	18,6		18,6
12	кабинет	9,1	9,1	
13	кабинет	17,3	17,3	
14	кабинет	15,7	15,7	
15	кладовая	3,2		3,2
16	кабинет	35,7	35,7	
17	кабинет	18,1	18,1	
18	кабинет	17,5	17,5	
19	кабинет	17,5	17,5	
20	кабинет	17,3	17,3	
21	кабинет	29,1	29,1	
22	кабинет	8,0	8,0	
23	тамбур	6,5		6,5
24	коридор	34,6		34,6
25	тамбур	0,9		0,9
26	холл	4,3		4,3
27	холл	16,2		16,2
28	кладовая	1,8		1,8
29	уборная	1,4		1,4
30	уборная	1,4		1,4
31	умывальная	2,4		2,4
32	умывальная	2,4		2,4
33	коридор	1,7		1,7
34	тамбур	0,8		0,8
ИТОГО по помещению:		465,4	328,0	137,4

Источник информации: экспликация к поэтажному плану помещения

Вход в помещение общий с улицы. Объект оценки находится по адресу: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2. Схема расположения помещений на этаже приведена ниже.

Рисунок 1. Схема расположения помещения на плане одиннадцатого этажа



Источник информации: поэтажный план

Осмотр объекта проводился 21.01.2019 г. В помещении располагался офис ООО «Авалия». Права на недвижимое имущество принадлежат собственнику – ООО «Авалия».

Сведения о собственнике недвижимости приведены ниже.

Таблица 8. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Авалия»
Сокращенное наименование	ООО «Авалия»
Дата государственной регистрации	04.10.2005
Основной государственный регистрационный номер	1057748457425
Юридический адрес	129344, г. Москва, Енисейская ул., д. 2, стр. 2
Основной вид деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату предоставления информации	Нет данных

Источник информации: данные из договора на оценку и из открытых источников

Объект оценки обременен ипотекой. Факт обременения подтверждается информацией, полученной с сайта Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

Рисунок 2. Справочная информация по объектам недвижимости online.

The screenshot shows the ROSREESTR website interface. At the top, there is a header with the ROSREESTR logo, contact information (8 (800) 100-34-34 and (495) 917-38-25), and social media icons. Below the header is a navigation bar with links for 'ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ', 'СЕРВИСЫ', 'ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА', and 'ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ'. The main content area displays 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online'. The object details are as follows:

Объект капитального строительства	
Кадастровый номер:	77:02:0015005:1709
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	24.05.2012
Этаж:	11
Площадь ОКСа:	465,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	18266954,65
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Енисейская, д 2, строен 2, пом I
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	I
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-12/016/2005-927 от 29.11.2005 (Собственность)	№ 77-77-02/059/2014-341 от 23.09.2014 (Ипотека)

On the right side of the page, there is a 'СЕРВИСЫ' menu with the following items: 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online', 'Проверка состояния запроса online', 'Проверка электронного документа', 'Сервис формирования квитанции', 'Публичная кадастровая карта', 'Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки', 'Открытые данные', and 'Реестр кадастровых инженеров'.

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

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Оцениваемым правом является право собственности. Оцениваемое имущество (имущественные права) обременено в силу закона.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5068/2018-28846 от 28.12.2018 г. указано на наличие ограничений или обременений прав собственника объекта недвижимости.

На основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-66504/18-129-54 от 26.12.2018г. Общество с ограниченной ответственностью «Авалия» (ОГРН 1057748457425, ИНН 7716533700) признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

**Описание здания, в котором расположено помещение**

Оцениваемое нежилое помещение располагается в бизнес-центре, находящемся в Бабушкинском районе Северо-Восточного административного округа города Москвы. Общее описание здания приведено ниже.

**Таблица 9. Описание бизнес-центра, в котором расположен объект оценки**

Наименование	Описание
Назначение	Бизнес-центр
Адрес	г. Москва, Енисейская улица, дом 2 корп.2.
Кадастровый номер	Нет информации
Общая площадь, кв. м	Нет информации
Общая этажность здания	18
Дата ввода в эксплуатацию	1971
Дата последнего капитального ремонта или реконструкции	Нет данных
Материал стен	Крупнопанельные
Класс конструктивных систем	КС-3
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Права на ОКС	Данные отсутствуют
Ограничения (по данным Росреестра)	Данные отсутствуют

*Источник информации: данные, представленные Заказчиком*

Подъезд к зданию заасфальтирован. Текущее использование – бизнес-центр. Используется для размещения объектов делового назначения. Ближайшее окружение: административные, торговые, производственно-складские и жилые здания.

**Описание объекта оценки, нежилого помещения**

Нежилое помещение находится на 11 этаже бизнес-центра. Вход в помещение общий с улицы. Окна – пластиковые стеклопакеты. В помещении подключены все центральные коммуникации. Установлена пожарная сигнализация. В помещениях выполнена стандартная офисная отделка. Стены оклеены обоями. Потолки окрашены. На полы уложена плитка. Техническое состояние – удовлетворительное.

**Таблица 10. Описание объекта оценки**

Наименование	Описание
Объект права	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, Енисейская улица, д. 2, кор. 2 пом.1
Кадастровый номер	77:02:0015005:1709
Площадь, кв. м	465,40
Этаж расположения	11 этаж
Номер на поэтажном плане	11-ый этаж: помещение I - комнаты с 1 по 6, ба, 7 -34.
Кадастровая стоимость, руб.	18 266 954,65
Дата определения стоимости	01.01.2018
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	39 250,01
Износ дома	40%
Право	№ 77-77-12/016/2005-927 от 29.11.2005 (Собственность)
Ограничения	№ 77-77-02/059/2014-341 от 23.09.2014 (Ипотека)

*Источник информации: данные, представленные Заказчиком.*

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Классификация объекта оценки произведена по данным статьи В.А. Вольновой «О краткой классификации недвижимости», опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №8 (83) за 2008 г.



Таблица 11. Определение классификации объекта оценки

Наименование	Описание	Кол-во баллов
Местоположение, транспортная доступность	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3,5
Состояние	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3
Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания / размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2,5
Парковка	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	3,5
Инфраструктура	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4
<b>Итого:</b>	-	<b>16,5</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно приведенной методике определения класса офисных помещений, объект оценки относится к офисам класса В.

Таблица 12. Классификация офисных помещений

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	<b>Интервал класса</b>	<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

Источник информации: В.А. Вольнова «О краткой классификации недвижимости»

## Описание конструктивных элементов

Описание подготовлено по результатам осмотра фотографий. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему отчету.

**Таблица 13. Описание конструктивных элементов здания и помещений**

Наименование объекта недвижимости	Описание конструктивных элементов						Инженерные коммуникации	Техническое состояние (см. таблицу тех. сост.)	Текущее использование помещений
	Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы			
Здание бизнес-центра по адресу: Москва, Енисейская улица дом 2 строение 2	Свайный или ленточный ж/б	Крупнопанельные	Панельные	Крупнопанельные	-	плитка	Электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, приточная система вентиляции с использованием кондиционеров	Удовл.	Офисы

*Источник информации: данные технических паспортов, осмотр фотографий*

### 6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

#### Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Определение физического износа зданий и помещений заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

*И* – износ, %;

*ЭВ* – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

*ЭЖ* – типичный срок экономической жизни.

Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

**Таблица 14. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений**

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-10	44,5
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Эффективный возраст здания определяется в 40 лет. У Оценщика нет сведений о реконструкциях здания, введенного в эксплуатацию в 1971 г. и проведенных капитальных ремонтах.

Физический износ здания рассчитывался, в том числе, исходя из данных экспертной таблицы. Шкала технического состояния представлена ниже:

**Таблица 15. Шкала оценок технического состояния объектов**

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.

Многоэтажное здание бизнес-центра состоит из помещений нежилого назначения. Оцениваемое помещение частично используется арендаторами, находится в удовлетворительном состоянии. В нежилом помещении также находился офис ООО «Авалия». В остальной части здания находятся различные объекты делового назначения. Эксплуатация здания не прекращена, поэтому техническое состояние определено, как «удовлетворительное», а физический износ составляет 40%.

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

## Экономическое устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

## Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{эк}),$$

где:

*И<sub>физ</sub>* – физический износ;

*У<sub>фун</sub>* – функциональное устаревание;

*У<sub>эк</sub>* – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Ниже приведен расчет накопленного износа для зданий и сооружений.

**Таблица 16. Расчет накопленного износа**

Наименование	И <sub>физ</sub> , %	У <sub>фун</sub> , %	У <sub>эк</sub> , %	СИ, %
Здание бизнес-центра по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, дом 2 строение2	40	0	0	40

*Источник: расчет Оценщика*

Физический износ помещения соответствует физическому износу здания.

## 6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки находится в Бабушкинском районе Северо-Восточного административного округа города Москвы. Северо-Восточный округ города Москвы имеет в себе 17 районов. Площадь района 101,883 км<sup>2</sup> и население составляет 1 249 384 человек. Дата образования района 10 июля 1991 года.

По территории района проходят три линии метро Серпуховско-Тимирязевская, Калужско-Рижская, Люблинско-Дмитровская и монорельсовая транспортная система.

Северо-Восточный административный округ граничит с Центральным округом, с Северным округом и с Восточным округом.

На протяжении длительного времени, вплоть до 1917 года, в состав Москвы входила незначительная часть округа, в районе Суцевского вала. Значительное расширение округ получил по указу Московской городской думы, которая была образована после Февральской революции 1917 года и граница округа стала определяться по Московской Кольцевой Железной дороге. В ходе этого расширения, районы Ростокино (частично), Марфино, Марьино Роща, Останкинский, Бутырский и Алексеевский вошли в состав Москвы. В 1960 году, произошло еще одно значительное расширение округа, когда границей стала Московская Кольцевая Автомобильная Дорога (МКАД) и округ включил в себя город Бабушкин и деревни по названиям которых получили свои наименования районы округа. В 1984 был присоединен район Северный.

Описание Бабушкинского района. Бабушкинский район входит в состав Северо-Восточного административного округа (СВАО) города Москвы. Площадь района составляет 5,07 км<sup>2</sup>, проживает 77,3 тыс. человек (на 1 января 2010 года) и имеет 21 улицу. Образовался Бабушкинский район 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Бабушкинское 15 октября 2003 года.

В Бабушкинском районе есть одна станция метрополитена «Бабушкинская» Калужско-Рижской линии. В соседнем Лосиноостровском районе имеется железнодорожная станция «Лосиноостровская» Ярославского направления.

Бабушкинский район граничит с районом Южное Медведково, районом Северное Медведково, Лосиноостровским районом, Ярославским районом и районом Свиблово.

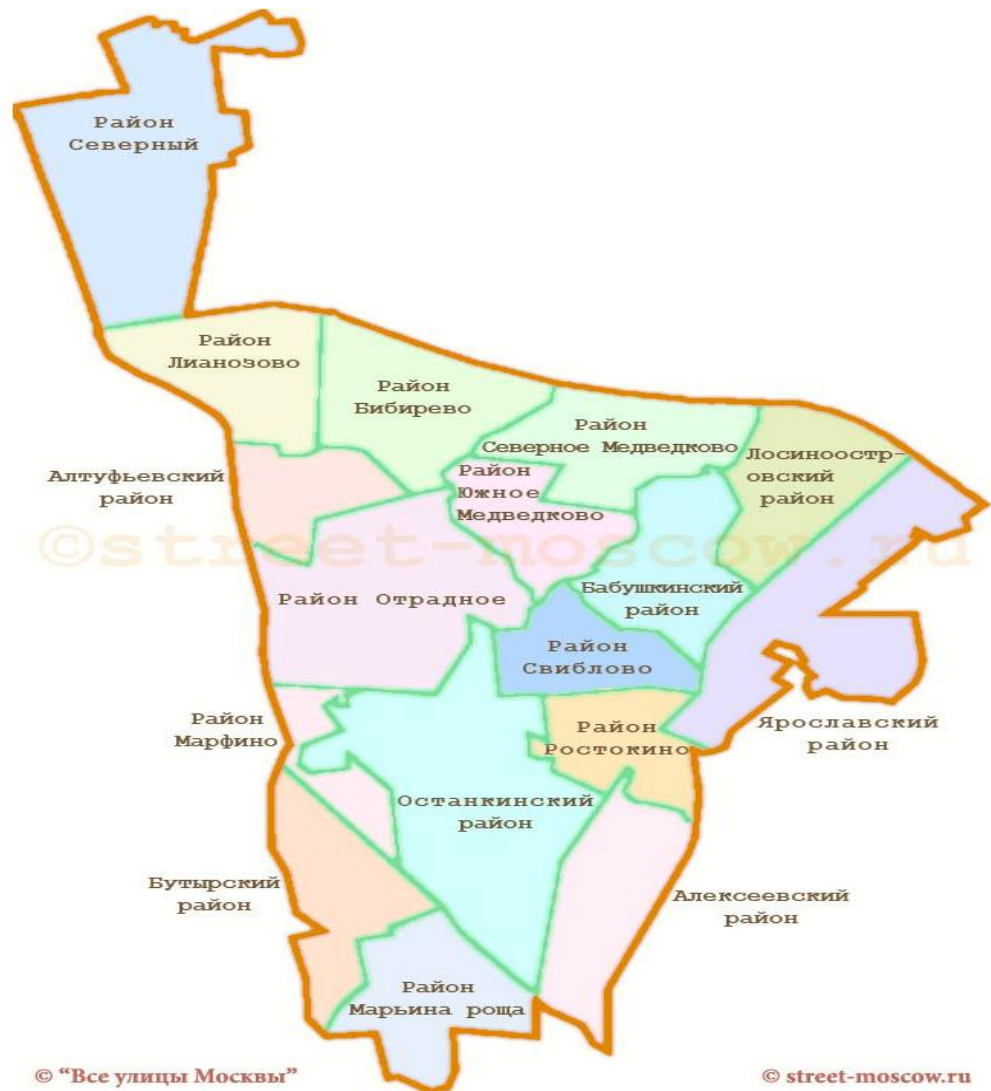
В Бабушкинском районе можно выделить крупные улицы — Енисейская улица, улица Лётчика Бабушкина и улица Менжинского.

Бабушкинский район имеет несколько учебных заведений силовых структур - Академия экономической безопасности Министерства внутренних дел России, Московский пограничный институт погранслужбы ФСБ, Московское суворовское военное училище (МССВУ); и два научно-исследовательских института военного направления.

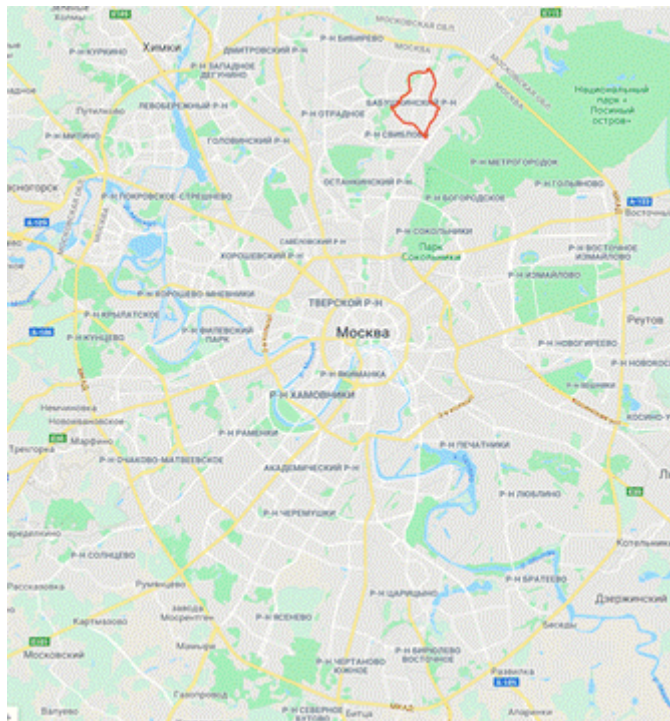
Из-за отсутствия промышленных предприятий, в районе сложилась благоприятная экологическая обстановка.

Источник: <http://street-moscow.ru/severo-vostochnyj-okrug/babushkinskij-rajon.html>

Рисунок 6. Схема СВАО г. Москвы

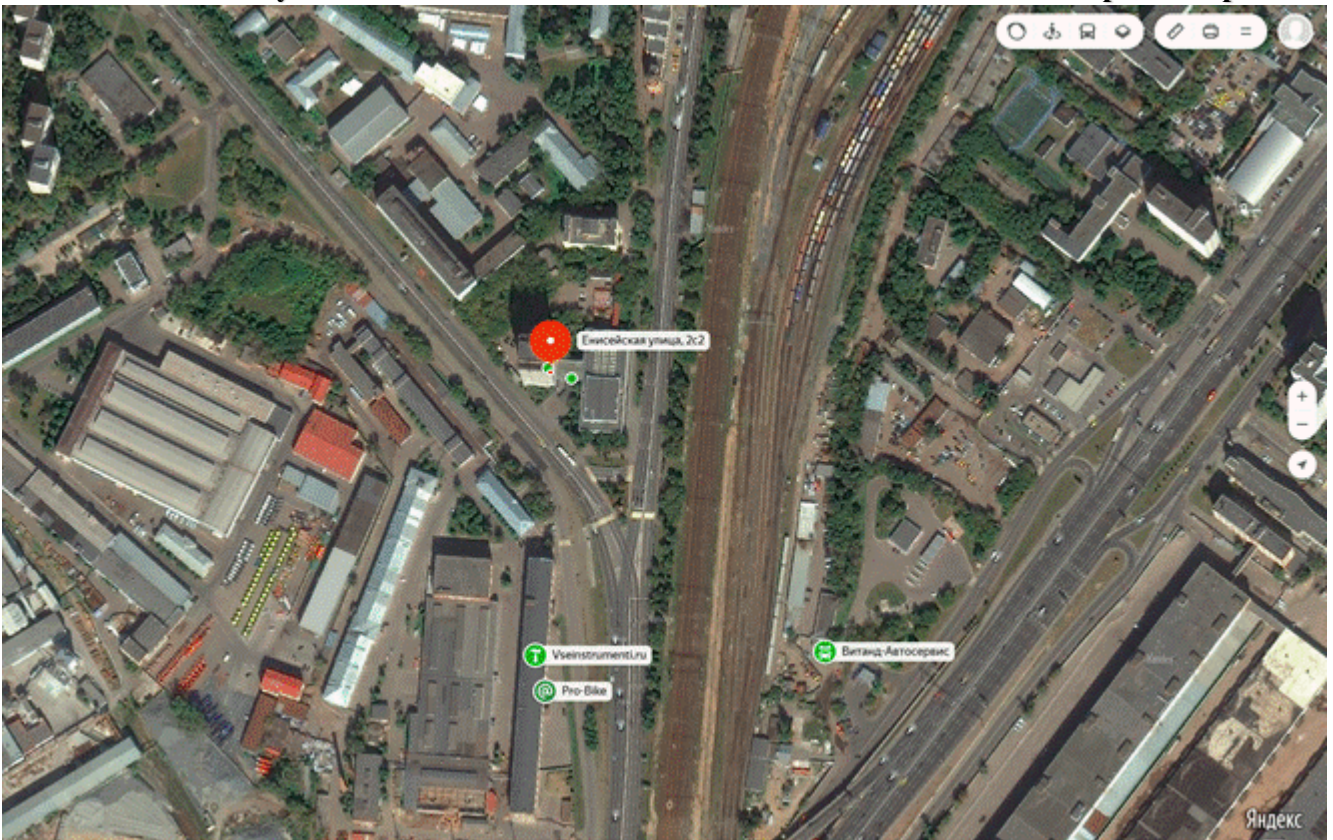


**Рисунок 3. Схематическое изображение Бабушкинского района СВАО на карте г. Москвы**



Источник информации: <http://street-moscow.ru/severo-vostochnyj-okrug/babushkinskij-rajon.html>

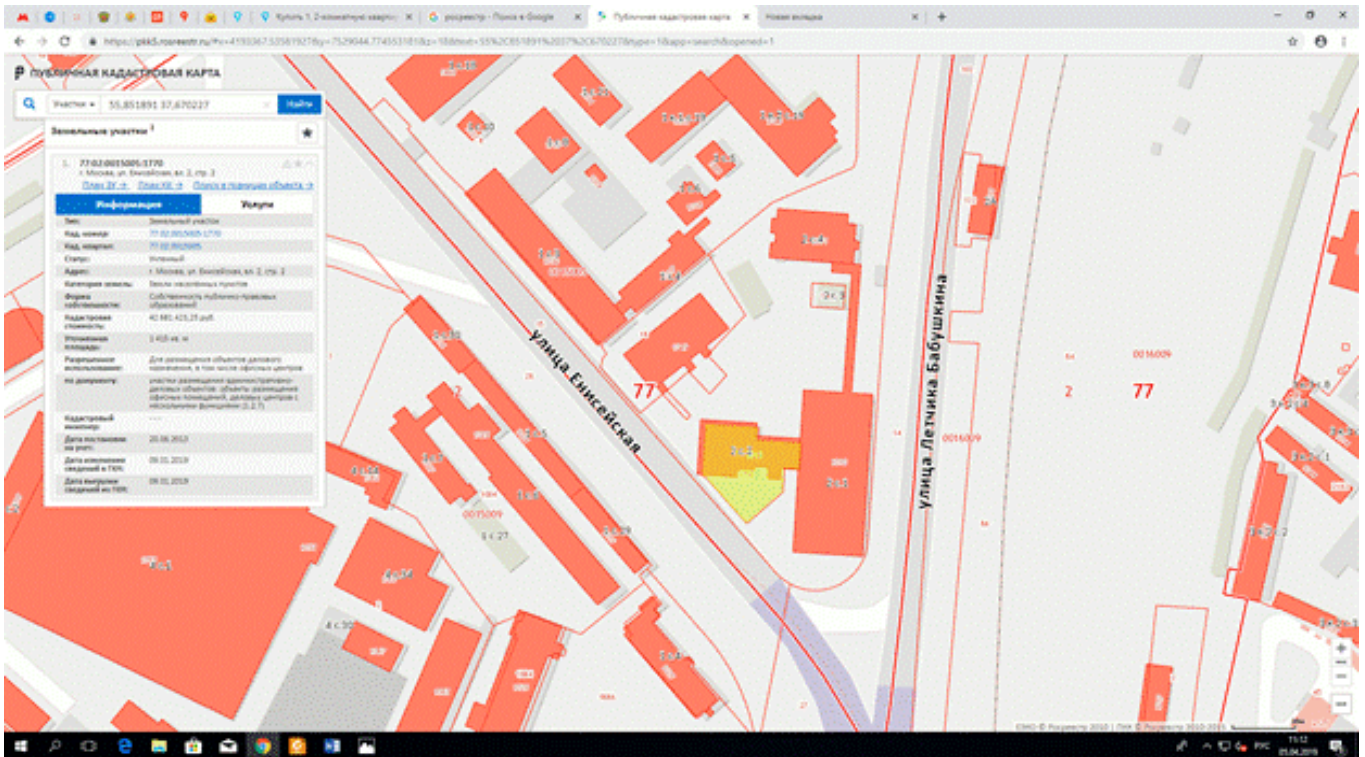
**Рисунок 4. Местоположение оцениваемой недвижимости в пределах района**



Источник информации: Яндекс карты

Близлежащая территория застроена производственными и административными зданиями, а также жилыми домами. Первая линия домов, поблизости от остановок наземного пассажирского транспорта, в зоне сверхвысокого автомобильного трафика, поблизости от Ярославского шоссе.

**Рисунок 5. Местоположение здания, в котором расположено оцениваемое помещение**



Источник информации: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru>



## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 7.1. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ, ФЕВРАЛЬ 2019 ГОДА<sup>1</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2019 г. рост ВВП замедлился до 0,7 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в декабре (в целом за 2018 г. - также 2,3 %).

Замедление экономического роста объясняется переходом темпов роста обрабатывающей промышленности в отрицательную область, снижением темпов роста объема строительных работ и грузооборота транспорта, а также, по оценке, отрицательными темпами роста в секторе оптовой и розничной торговли. В частности, рост оборота розничной торговли замедлился до 1,6 % г/г с 2,3 % г/г в декабре, в том числе под влиянием увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % с 1 января. Значимый положительный вклад в темпы роста ВВП, как и во второй половине прошлого года, внесла добывающая промышленность.

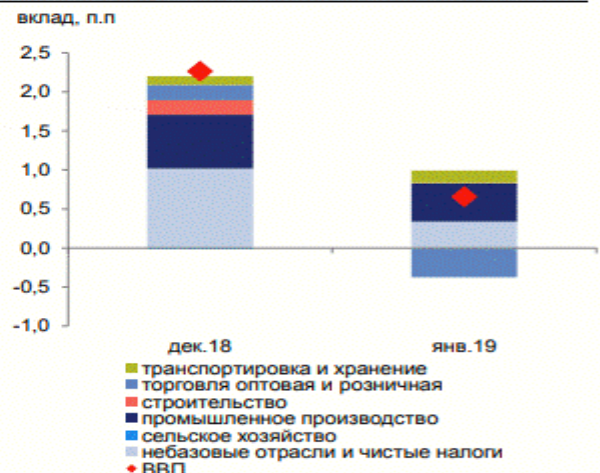
Замедление темпов роста ВВП в начале текущего года прогнозировалось Минэкономразвития России. В то же время текущая динамика складывается несколько лучше ожиданий (так же, как и динамика инфляции, ускорение которой в январе-феврале текущего года оказалось меньшим по масштабу по сравнению с ожидаемым).

**Рис. 1. В январе 2019 г. рост ВВП замедлился до 0,7 % г/г...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Кварталы 2018 г. – оценка Минэкономразвития России.

**Рис. 2. ...на фоне ухудшения показателей в широком круге отраслей**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Промышленное производство в январе 2019 г. увеличилось на 1,1 % г/г (2,0 % г/г в декабре) на фоне замедления во всех укрупненных секторах промышленности.

Рост добычи полезных ископаемых в январе замедлился до 4,8 % г/г с 6,3 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в снижение темпов роста в добывающем комплексе внесла нефтегазовая отрасль.

Годовой темп роста добычи нефти и попутного газа замедлился до 3,4 % г/г в январе 2019 г. после 4,1 % г/г в декабре 2018 года. С января 2019 г. вступили в действие новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, достигнутые на декабрьском заседании в Вене. После начала выполнения Россией, взятых на себя обязательств среднесуточная добыча нефти в январе, по данным ЦДУ ТЭК, снизилась до 11,38 млн. барр. /сутки с рекордных 11,45 млн. барр. /сутки в

<sup>1</sup> Источник информации: Министерство экономического развития РФ, <http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019022002>

декабре (в декабре 2017 г. - январе 2018 г. добыча нефти находилась на уровне 10,95-10,96 млн. барр./сутки).

Замедление роста наблюдалось и в газовой отрасли. Годовые темпы роста производства сжиженного природного газа снизились более чем вдвое (до 38,3 % г/г в январе с 81,0 % г/г в декабре) из-за эффекта базы января прошлого года (третья линия завода «Ямал-СПГ» была запущена в середине декабря 2017 года). Годовой рост производства естественного природного газа в январе также замедлился, что связано со снижением экспорта газа в дальнее зарубежье на фоне теплой погоды в Европе и тяжелой экономической ситуации в Турции.

Темпы роста обрабатывающих отраслей в январе перешли в отрицательную область (-1,0 % г/г) после нулевой динамики в предшествующие два месяца. Основной вклад в ухудшение показателей обрабатывающей промышленности внес машиностроительный комплекс (-17,6 % г/г в январе), динамика которого характеризуется существенной волатильностью. При этом, в отличие от предыдущих эпизодов отрицательной динамики, сокращение выпуска в январе наблюдалось по широкому кругу отраслей машиностроения, а не только в наиболее волатильных видах деятельности (таких, как производство летательных аппаратов). В частности, производство автотранспортных средств в январе сократилось на 3,4 % г/г после более чем двух лет уверенного роста. Вместе с тем в других отраслях обрабатывающей промышленности в первый месяц 2019 г. сохранялась позитивная динамика. Устойчивый рост выпуска по-прежнему демонстрировали пищевая промышленность, деревообрабатывающая отрасль, химический комплекс, производство прочей неметаллической минеральной продукции (преимущественно стройматериалов). Кроме того, рост производства кокса и нефтепродуктов в январе ускорился до 1,2 % г/г (по сравнению с 0,3 % г/г в ноябре и 0,2 % г/г в декабре). На фоне благоприятной динамики в указанных отраслях обрабатывающей промышленности ее медианный темп роста в январе увеличился до 1,0 % г/г с 0,2 % г/г в декабре.

**Таблица 17. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 19	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>ВВП</b>	<b>0,7*</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5*</b>	<b>2,3*</b>	<b>2,0*</b>	<b>2,2*</b>	<b>2,5*</b>	<b>1,8*</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство	0,7	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	0,1	5,3	4,1	2,6	4,3	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,6	2,7	2,3	3,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,4	2,8	2,3	3,2	2,2	2,9	3,4	2,5	5,5
<b>Промышленное производство</b>	<b>1,1</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>4,8</i>	<i>4,1</i>	<i>7,2</i>	<i>6,3</i>	<i>7,8</i>	<i>4,9</i>	<i>2,2</i>	<i>1,5</i>	<i>2,1</i>
добыча угля	6,8	4,2	7,4	8,8	8,0	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,1	2,8	5,7	5,8	5,6	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	9,8	4,6	7,3	7,2	8,4	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-5,6	4,0	7,3	4,0	16,9	0,6	-0,6	10,7	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	4,1	4,4	4,9	5,3	5,9	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	-2,5	2,3	-2,1	0,0	-5,6	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,0	11,7	13,3	10,5	12,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,2	1,8	0,7	0,2	0,3	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	2,8	3,3	3,3	5,1	2,5	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,2	4,4	3,3	2,0	2,8	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	0,9	1,6	5,6	-4,8	6,4	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	-17,6	1,2	-4,1	5,9	-11,2	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	5,4	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	4,6	3,4	5,7	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-2,8</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,8</b>	<b>7,0</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\*Оценка Минэкономразвития России.

## 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, Енисейская улица, дом 2, строение 2, в состав которого входит нежилое помещение офисного назначения на 11 этаже бизнес-центра. Таким образом, ниже приведен анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москве.

## 7.3. СВОДНЫЙ ОБЗОР СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2019 ГОДА<sup>2</sup>

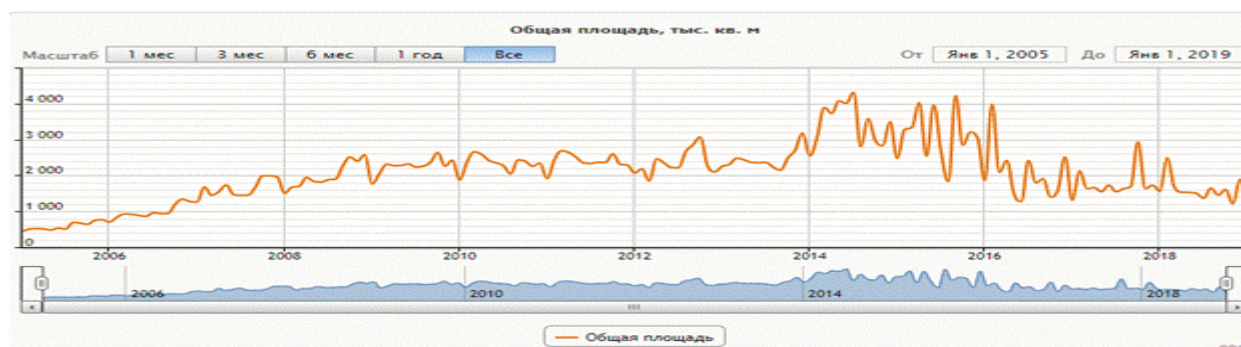
В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼ -58%	▼ -54%	▼ -54%	▲ +11%	0%
К январю 2018	▼ -48%	▼ -41%	▼ -44%	▲ +8%	▲ +5%





Торговая недвижимость. Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул. Н. Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс. кв. м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул. Б. Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м., 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких-либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
К январю 2018	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼ -54%	▼ -51%	▼ -49%	▲ +10%	▼ -4%
К январю 2018	▼ -69%	▼ -62%	▼ -55%	▲ +41%	▼ -16%



Офисная недвижимость. Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

**Офисные помещения внутри Садового Кольца**

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	59	27 355	53	0,9	516 473
К декабрю 2018	▼ -66%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
К январю 2018	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +39%

**Офисные помещения вне Садового Кольца**

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼ -59%	▼ -54%	▼ -56%	▲ +9%	▲ +5%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -35%	▼ -41%	▲ +2%	▲ +9%



Производственно-складские помещения. Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

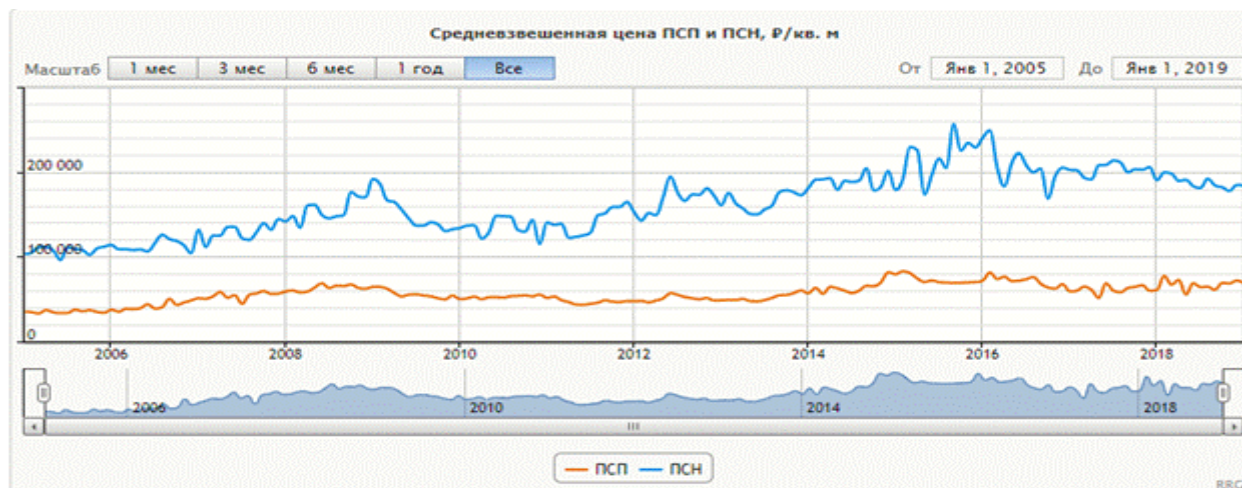
Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	67	12 902	188	2,81	68 569
К декабрю 2018	▼ -47%	▼ -48%	▼ -46%	▲ +3%	▼ -5%
К январю 2018	▼ -19%	▼ -38%	▼ -45%	▼ -32%	▲ +13%

Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	85	23 211	126	1,48	183 951
К декабрю 2018	▼ -60%	▼ -58%	▼ -58%	▲ +6%	-0%
К январю 2018	▼ -36%	▼ -33%	▼ -31%	▲ +8%	▼ -3%



В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

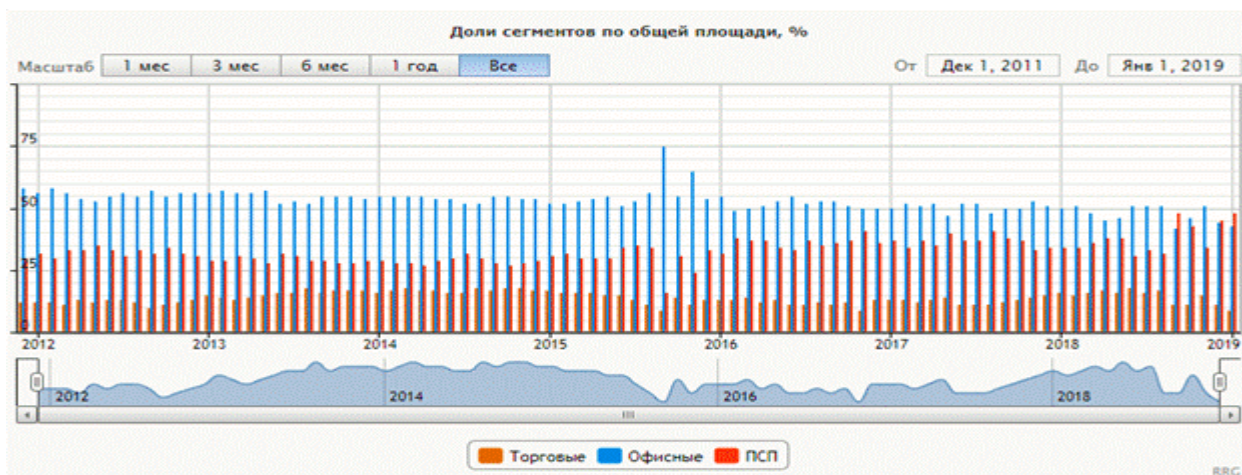
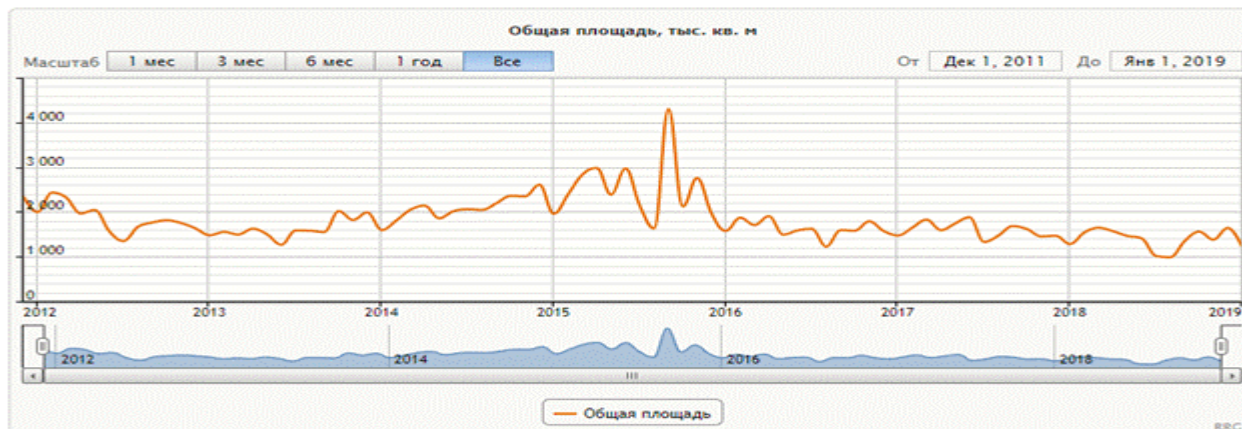
Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331
К декабрю 2018	▼ -34%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +13%	▼ -2%
К январю 2018	▼ -29%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +35%	▼ -12%



Торговая недвижимость. В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год, Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
К январю 2018	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
К январю 2018	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%



Офисная недвижимость. В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

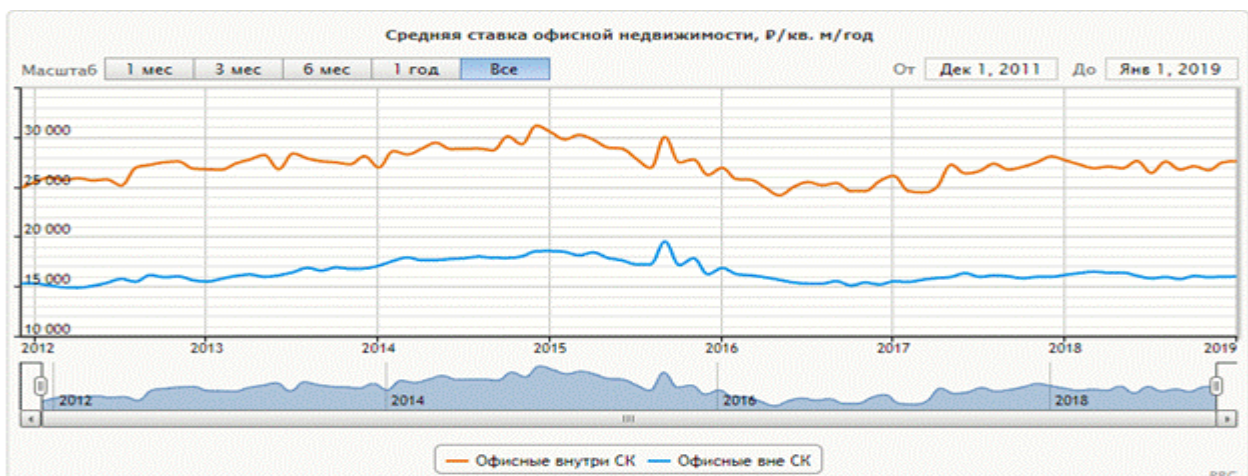
Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	95	1 197	36,403	0,383	27 576
К декабрю 2018	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	974	9 190	489,695	0,503	15 965
К декабрю 2018	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
К январю 2018	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%





Производственно-складские помещения. Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	527	3 610	584,499	1,109	6 322
К декабрю 2018	▼ -28%	▼ -21%	▼ -21%	▲ +9%	▼ -1%
К январю 2018	▲ +7%	▲ +29%	▲ +34%	▲ +25%	▼ -6%

Средняя ставка ПСР, Р/кв. м/год



Таблица 18. Предложения на продажу офисных помещений

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Ближайшая станция метро	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Парковка	Источник информации
1	Нежилое помещение	г. Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	Свиблово, 10 мин. пешком; Бабушкинская - 15 мин. пешком	51 240 000	777,8	65 878	офис со стандартной отделкой в офисном 7-этажном здании. Общая площадь здания 3450 кв. м. Высота потолков: 3,5 метра. Наличие лифтов: пассажирский. Техническое сост. удовл.; вентилируемый фасад здания.. система пожаротушения, центральная система кондиционирования; удобный подъезд.	наземная на огороженной территории	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203558579/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203558579/</a> ; Тел.: +7 926 917-76-27; АН PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
2	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Олонецкий проезд, 4к2	Бабушкинская, 6 мин. пешком	10 000 000	105	95 238	офисные помещения на 5 этаже в 6-этажном бизнес-центре, 2004 года постройки, общая площадь 5 789,1 м². Отличная транспортная развязка Круглосуточная охрана, лифт, доступ свободный 24/7. стандартная офисная отделка. Приточная вентиляция, местное кондиционирование, центральное отопление, сигнализация	наземная на огороженной территории вокруг здания бесплатная парковочная зона.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204124191/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204124191/</a> ; Тел.: +7 916 644-50-07; +7 916 190-86-47; ID 19822867
3	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Олонецкий проезд, 4к2	Бабушкинская, 6 мин. пешком	24 700 000	260	95 000	офисные помещения на 5 этаже в 6-этажном бизнес-центре, 2004 года постройки, общая площадь 5 789,1 м² Отличная транспортная развязка Круглосуточная охрана, лифт, доступ свободный 24/7. стандартная офисная отделка. Приточная вентиляция, местное кондиционирование, центральное отопление, сигнализация	наземная на огороженной территории вокруг здания бесплатная парковочная зона.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204123328/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204123328/</a> ; Тел.: +7 916 644-50-07; +7 916 190-86-47; ID 19822868
4	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Олонецкий проезд, 4к2	Бабушкинская, 6 мин. пешком	34 700 000	365	95 068	офисные помещения на 5 этаже в 6-этажном бизнес-центре, 2004 года постройки, общая площадь 5 789,1 м² Отличная транспортная развязка Круглосуточная охрана, лифт, доступ свободный 24/7. стандартная офисная отделка. Приточная вентиляция, местное кондиционирование, центральное отопление, сигнализация	наземная на огороженной территории; вокруг здания бесплатная парковочная зона.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204121342/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204121342/</a> ; Тел.: +7 916 644-50-07; +7 916 190-86-47; ID 19822869
5	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Ярославский, ул. Вешних Вод, 14	Бабушкинская, 4 мин. на транспорте	55 000 000	683	80 527	3-й этаж здания с офисными помещениями, планировка кабинетно-коридорного типа в бизнес-центре класса В по адресу; Офисы от 14 до 27	Наземная Парковочные места во	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200342197/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200342197/</a> ; Тел.: +7 926 655-77-75;

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Ближайшая станция метро	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Парковка	Источник информации
							м2 с хорошим ремонтом. Охрана и пропускная система. Естественная вентиляция, местное кондиционирование, центральное отопление, сигнализация	внутреннем дворе	АН ПРОВАНС НЕДВИЖИМОСТЬ
6	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, ул. Павла Корчагина, 2	Алексеевская, 12 мин. пешком	70 000 000	742	94 340	17 этаж целиком в 25-этажном офисном здании. Хороший ремонт, смешанная планировка. Панорамный вид из окон на парк Сокольники и ВДНХ. Охраняемая наземная парковка. Отличная столовая на цокольном этаже.	Охраняемая наземная парковка.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203588988/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203588988/</a> ; Тел.: +7 926 230-08-00; ID 19486229
7	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Ростокино, Будаевский проезд, 7К2	Ростокино, 5 мин. Пешком	8 300 000	75	110 667	офис площадью 75 кв.м. на 1-м этаже Сталинского дома с отдельным входом. Комнаты: 36+11.5+9+8.5 м2. Сигнализация, стеклопакеты, на окнах решетки, полностью меблированные комнаты.	наземная	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169505799/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169505799/</a> ; Тел.: +7 965 399-99-05; Дмитрий Василевский
8	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	Свиблово, 10 мин.пешком; Бабушкинская · 15 мин. пешком	4 300 000	45	95 556	офис квадратной формы , 1 окно широкое . Приточная вентиляция, центральное кондиционирование, центральное отопление, сигнализация, мебель офисная .	наземная на огороженной территории	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192842464/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192842464/</a> ; Тел.: +7 916 677-41-07 +7 995 900-41-07; Елена Зиннер
9	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Осташковская ул., 9к5	Бабушкинская · 15 мин. пешком	12 500 000	136,5	91 575	псн, без отделки. Первый этаж жилого дома. Отдельный вход, жилая 71 м. Комнаты изолированные 15+16+20+20 м. Большие окна, которые выходят на современный, охраняемый, огороженный двор с детской площадкой и подземной парковкой. Удобная транспортная и пешая доступность, Под чистовую отделку	подземная парковка	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200126221/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200126221/</a> ; Тел.: +7 966 019-29-75; АН "Century 21"
10	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 17к3	Бабушкинская · 11 мин. пешком	17 150 000	125	137 200	ПСН на 1-ом этаже монолитного дома, расположенного на первой линии улицы Летчика Бабушкина. Неогороженная территория, парковка у помещения. Помещение делится на 2 зоны: 54,8 кв.м с собственными санузлами, свободная планировка и 61 кв.м с 2-мя санузлами, 2 рабочие зоны.	подземная парковка	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203960290/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203960290/</a> ; Тел.: +7 915 127-12-32 +7 903 568-37-72; Red Square-Real Estate

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Ближайшая станция метро	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Парковка	Источник информации
11	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	Бабушкинская, 14 мин. пешком	5 000 000	44,4	112 613	офисное помещение в деловом центре Искра. Помещение офиса состоит из трех комнат. ремонт- офисная отделка.	наземная на огороженной территории	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192695053/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192695053/</a> ; Тел.: +7 926 527-49-63 +7 905 511-46-44; ID 71359
12	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 2С2	Свиблово, 19 мин. пешком	7 500 000	72	104 167	1-я линия домов, 1-й этаж Бизнес Центра 1971года постройки, панорамное остекление, отдельный вход из общественной зоны, офисная отделка	Наземная организованная на прилегающей территории	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/</a> ; Тел.: +7 985 767-17-97; ID 112669
13	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 3к3с1	Свиблово · 5 мин. пешком	11 300 000	150	75 333	Пешая доступность до метро. Огромные окна, эксклюзивный ремонт, высокие потолки 5 м. Отопление от инфракрасных обогревателей. Вода и туалет общие на этаже. Здание кирпичное.	наземная на огороженной территории	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/</a> ; Тел.: +7 985 846-58-15 +7 499 372-07-95 АН Азбука Жилья
14	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 9	Бабушкинская, 10 мин. пешком	19 500 000	168	116 071	офис на 1-м этаже 5-ти этажного кирпичного, жилого дома. Отдельная входная группа. Кабинетная планировка.		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190448369/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190448369/</a> ; Тел.: +7 905 719-23-23 АН PRO PRO
15	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 2	<1 минуты пешком Бабушкинская	37 066 277	358,4	103 422	коммерческое помещение в два уровня. На верхнем уровне просторное светлое помещение с огромной витриной. Нижний уровень это высокий цокольный этаж площадью 162.4 метра с большими окнами и достаточно просторными комнатами.		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204466751/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204466751/</a> ; Тел.: +7 495 777-54-45 АН МИЭЛЬ
16	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 10к1	Бабушкинская 15 мин. пешком	5 572 800	34,83	160 000	помещения свободного назначения в новом ЖК "Коминтерна 10". Помещение расположено на цокольном этаже. Отдельный вход. Помещение находится в центре густонаселенного жилого массива. ЖК "Коминтерна 10" - новый жилой комплекс бизнес-класса, построен и введен в эксплуатацию. Приточная вентиляция, центральное отопление, спринклерная система пожаротушения		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194432425/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194432425/</a> ; Тел.: +7 495 150-25-28; ID 29631

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Ближайшая станция метро	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Парковка	Источник информации
17	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 10к1	Бабушкинская 15 мин. пешком	14 260 000	88,9	160 405	помещения свободного назначения в новом ЖК "Коминтерна 10". Помещение расположено на цокольном этаже. Отдельный вход. Панорамное окно. Помещение находится в центре густонаселенного жилого массива. ЖК "Коминтерна 10" - новый жилой комплекс бизнес-класса, построен и введен в эксплуатацию.		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194433171/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194433171/</a> ; Тел.: +7 495 150-25-28; ID 29631
18	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 10к1	Бабушкинская я, 15 мин. пешком	30 784 000	192,4	160 000	помещение свободного назначения в новом ЖК "Коминтерна 10". Отдельный вход с улицы. Помещение находится в центре густонаселенного жилого массива. ЖК "Коминтерна 10" - новый жилой комплекс бизнес-класса, построен и введен в эксплуатацию.		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179660272/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179660272/</a> ; Тел.: +7 495 150-25-28; ID 29631
19	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 11/7	Бабушкинская я · 17 мин. пешком	9 000 000	175	51 429	Псн находится в районе метро Бабушкинская, улица Коминтерна дом 11/7, на удалении 14 минут пешком от метро, в спальном районе, подвал жилого дома. Первая линия домов. Помещение подойдет под, интернет-магазин, офис, склад, архив, мелкое производство. Теплое, есть окна, вода, канализация, электричество.	наземная парковка	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165341033/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165341033/</a> ; Тел.:+7 999 555-00-55 +7 999 111-00-77 АН АВС
20	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6	Свиблово, 20 мин. пешком	35 000 000	179,4	195 095	Помещение на 1 этаже, высота потолков 4 м.; вход отдельный с улицы, типовой ремонт, центральные коммуникации		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166139202/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166139202/</a> ; Тел.:+7 985 344-98-09 Галия Сатаева
21	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 32К3	Бабушкинская я, 1 мин. пешком	37 500 000	91	412 088	помещения свободного на значения на 1м этаже жилого дома с отдельным входом. В 20 метрах от входа в метро. Помещение имеет 1 вход с улицы, 2 входа со двора. Центральные коммуникации. Витринная дверь. Густонаселенный район.		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201206832/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201206832/</a> ; Тел.:+7 967 017-77-83 +7 915 494-21-00 ID 856747
22	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 15К1	Бабушкинская я, 5мин. пешком	46 999 999	251	187 251	помещение свободного назначения в жилом доме, вход - отдельный. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий	городская парковка	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194299788/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194299788/</a> ;

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Ближайшая станция метро	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Парковка	Источник информации
							автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик, развитая инфраструктура.		Тел.: +7 495 154-53-46 АН Bridgeford Capital
23	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 4	Бабушкинская, 18 мин. пешком	30 000 000	370,1	81 059	Псн, расположенное на 1 этаже в 5-этажном жилом доме. Три отдельных входа, высота потолков 4,3 м, кабинетная планировка. Объект расположен в удобном месте с развитой инфраструктурой, в шаговой доступности находятся автобусные остановки.		Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204013793/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204013793/</a> ; Тел.: +7 977 424-42-29 +7 495 933-25-74; Анна А
24	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	Бабушкинская, 10 мин. пешком, Свиблово - 1 мин. на транспорте	4 500 000	40	112 500	Офис на 7-м этаже в бизнес центре Искра. Лифт пассажирский. Безопасность: круглосуточная охрана, камеры видеонаблюдения, развитая инфраструктура.	наземная	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200115043/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200115043/</a> ; Тел.: +7 925 895-58-05 АН Activ Realty
<b>Среднее значение</b>						<b>124 687</b>			
<b>Минимальное значение</b>						<b>51 429</b>			
<b>Максимальное значение</b>						<b>412 088</b>			

*Источник информации: данные из открытых источников*

**Таблица 19. Предложения на аренду офисных помещений**

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год	Величина арендной ставки, руб./кв. м/месяц	Арендная плата за помещение в месяц, руб.	Удаленность от метро	Описание	Источник информации
1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Верхоянская ул., 6К1	64	12 000	1 000	64 000	Свиблово - 10 мин. пешком	помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома. Высокие потолки 3,5 м. Окна большие витринные с решетками. Отдельный вход. Стены обои под покраску, пол плитка/ламинат. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156196503/">https://www.cian.ru/rent/commercial/156196503/</a> . Тел.: +7 916 548-23-98; +7 964 785-88-97; ID 6423868
2	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 29	165	12 000	1 000	165 000	Бабушкинская - 8 мин. пешком; Свиблово - 28 мин. пешком	помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома. Два отдельных входа. офис полностью меблирован. Эксплуат. расходы включены, коммун. платежи не включены.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/198061026/">https://www.cian.ru/rent/commercial/198061026/</a> . Тел.: +7 969 014-11-59, +7 969 014-04-17 АН "CENTURY 21 Milestone"

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год	Величина арендной ставки, руб./кв. м/месяц	Арендная плата за помещение в месяц, руб.	Удаленность от метро	Описание	Источник информации
3	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Кольская ул., 8	86	8 000	667	57 334	Свиблово · 10 мин. пешком	офисное помещение на 2 этаже на территории заводского комплекса. Вход общий с улицы. Охраняемая огороженная территория. Разделена на зоны гипсокартонной перегородкой. Оборудовано действующей вытяжной вентиляцией. Ширина входной двери 1,2 м. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/201884082/">https://www.cian.ru/rent/commercial/201884082/</a> . Тел.: +7 910 454-26-89; АН "PAULS YARD"
4	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	47,5	14 400	1 200	57 000	Свиблово · 1 мин. на транспорте; Бабушкинская · 16 мин. пешком	офисное помещение на 1-м этаже в бизнес-центре "Искра" Система круглосуточной охраны и контроля доступа, парковка. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи включены. Вход общий с улицы, удовл. сост., офисная отделка	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203500414/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203500414/</a> . Тел.: +7 925 515-40-01; Дмитрий; Александр
5	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 9К2	269	13 380	1 115	299 935	Бабушкинская · 15 мин. пешком; Свиблово · 16 мин. пешком	Офис на 2 этаже офисного здания. оборудовано всем необходимым: собственные санузлы, мебель, телефонная связь, освещение, кондиционеры и доступ в интернет. круглосуточная охрана, охраняемая парковка. Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, общий вход.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177848476/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177848476/</a> . Тел.: +7 916 683-37-12; Олег Васькин
6	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	17,7	15 924	1 327	23 488	Свиблово · 1 мин. на транспорте; Бабушкинская · 16 мин. пешком	офис с мебелью 5/7 этаж. Вход общий с улицы. Приточная вентиляция, центральное отопление. Эксплуат. расходы включены, коммун. платежи не включены.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/167730615/">https://www.cian.ru/rent/commercial/167730615/</a> . Тел.: +7 495 787-00-50; АН "Лорес Недвижимость"
7	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Кольская ул., 14С7	14	12 000	1 000	14 000	Свиблово	офисное помещение на 1ом этаже административного здания на охраняемой территории. Коммунальные платежи входят в арендную ставку. Общий вход	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203032753/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203032753/</a> . Тел.: +7 967 152-83-33 +7 968 968-61-50; АН "Мариако"
8	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Олонский проезд, 4к2	20	10 200	850	17 000	Бабушкинская · 6 мин. пешком	офис в бизнес центре, живописное место, парк, пешая доступность до метро, есть парковка для арендаторов; вход общий с улицы; эксплуат. расходы включены, коммун. платежи не включены.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204570356/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204570356/</a> . Тел.: +7 965 175-73-40; отдел аренды RealtyGroup-MSK
9	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Кольская ул., 2К6	15,9	16 350	1 363	21 664	Бабушкинская · 7 мин. на транспорте Свиблово · 5 мин. пешком	офис на 12 этаже, планировка коридорно-кабинетная. Отделка : ламинат, стены под покраску, кондиционеры. санузлы на этаже. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Оптико-	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200502001/">https://www.cian.ru/rent/commercial/200502001/</a> . Тел.: +7 495 185-69-90 УК "ПРОФИС Недвижимость"

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год	Величина арендной ставки, руб./кв. м/месяц	Арендная плата за помещение в месяц, руб.	Удаленность от метро	Описание	Источник информации
							волоконная связь и интернет. Парковка наземная перед зданием на огороженной территории.	
10	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 5	40	11 400	950	38 000	Свиблово · 9 мин. пешком Бабушкинская · 13 мин. пешком	Помещение на 1 этаже жилого дома; состоит из 2-х смежных комнат, это 1-я линия домов, но вход в офис со двора. Огороженная территория. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены, отдельный вход со двора	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200996417/">https://www.cian.ru/rent/commercial/200996417/</a> . Тел.:+7 977 587-45-15; Людмила Высоцкая
11	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	42	10 286	857	36 000	Свиблово · 1 мин. на транспорте; Бабушкинская · 16 мин. пешком	офис состоящий из двух комнат+проходная, есть интернет, тел линия. офис оборудован противопожарной сигнализацией, установлена вентиляционная система. пропускная система. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены, отдельный вход со двора	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204404435/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204404435/</a> . Тел.:+7 965 134-79-79 +7 495 255-15-13; АН "Мариакс"
12	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Чичерина, 12/2	120	10 000	833	100 000	Бабушкинская · 15 мин. пешком; Свиблово · 18 мин. пешком	офис на 1 этаже жилого дома с отдельным входом с улицы, кабинетная планировка (6 комнат и холл-ресепшн), санузел. Помещение находится на 1 этаже жилого дома. Сделана офисная отделка. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/198220645/">https://www.cian.ru/rent/commercial/198220645/</a> . Тел.:+7 910 466-51-91; ID 4116
13	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 29	165	17 000	1 417	233 755	Бабушкинская · 6 мин. пешком	офис на 1 этаже жилого дома. Сдаётся блок с санузлом на первом этаже площадью 165 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Кондиционер (сплит), вентиляция. Включены эксплуатационные расходы	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203988824/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203988824/</a> . Тел.:+7 495 180-32-03; Отдел аренды "Университет Мегapolis"
14	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Кольская ул., 2К6	234,1	16 350	1 363	318 962	Бабушкинская · 7 мин. на транспорте; Свиблово · 5 мин. пешком	офисный блок на 14 этаже в 16 этажном административном здании. Планировка коридорно-кабинетная. Отделка офисная, состояние отличное. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Парковка наземная перед зданием на огороженной территории. Общий с улицы. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/199306396/">https://www.cian.ru/rent/commercial/199306396/</a> . Тел.:+7 495 185-68-88; УК "ПРОФИС Недвижимость"
15	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 29	217	19 355	1 613	350 003	Бабушкинская · 6 мин. пешком	офисный блок (10 комнат, с/у) на 1 этаже жилого дома, с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Кондиционер (сплит), вентиляция. Включены эксплуатационные расходы.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203988826/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203988826/</a> . Тел.:+7 495 180-32-03; Отдел аренды "Университет Мегapolis"
16	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Кольская ул., 2К6	509	16 350	1 363	693 513	Бабушкинская · 7 мин. на транспорте; Свиблово · 5 мин. пешком	Офисный блок на 15 этаже административного здания. Коридорно-кабинетная планировка. Выполнена отделка общих зон и офисных помещений. Санузлы на этаже. Эксплуат. расходы и	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202276122/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202276122/</a> . Тел.:+7 495 185-69-90, УК "ПРОФИС Недвижимость"



№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год	Величина арендной ставки, руб./кв. м/месяц	Арендная плата за помещение в месяц, руб.	Удаленность от метро	Описание	Источник информации
							коммунальные платежи не включены, вход - общий с улицы.	
17	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Енисейская ул., 1С3	300	13 200	1 100	330 000	Бабушкинская · 5 мин. пешком	офисное помещение в бизнес-центре Лира четырехэтажном здании, отремонтированы, оснащены всем необходимым и готовы к въезду. Эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены, вход - общий с улицы.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/201512830/">https://www.cian.ru/rent/commercial/201512830/</a> . Тел.: +7 969 014-04-86, АН "Century 21"
18	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7К3	65,5	14 000	1 167	76 417	Свиблово · 9 мин. пешком	Офис расположен на 2-м этаже 4-х этажного офисного здания. Сделан качественный ремонт. Охраняемая территория. охраняемая стоянка Общий со двора вход, эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193768383/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193768383/</a> . Тел.: +7 905 722-41-15; +7 499 180-50-35, Василий Иванович Верховляк
19	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Кольская ул., 7С8	38	15 600	1 300	49 400	Свиблово · 8 мин. пешком	офисные помещения в современном бизнес центре на охраняемой территории с парковкой. современная отделка кабинетов, вентиляция, кондиционированием, интернетом и телефонией. Включены коммунальные платежи.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202131959/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202131959/</a> . Тел.: +7 499 180-42-91; +7 499 180-21-86; ID 16279616
<b>Среднее значение</b>							<b>13568</b>	
<b>Минимальное значение</b>							<b>8000</b>	
<b>Максимальное значение</b>							<b>19355</b>	

**Основные выводы:**

**Офисная недвижимость**

Среднее значение предложений ставок аренды для офисов класса «В» в СВАО города Москвы составляет 13 782 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета коммунальных расходов.

Среднее значение ставки капитализации для офисной недвижимости составляет 11,0% для современной высококлассной офисной недвижимости. Риски для низкокачественной недвижимости выше.

Среднее значение предложений на продажу офисных помещений в бизнес-центрах класса «В» в СВАО г. Москвы составляет 124 687 руб./кв. м с учетом НДС.

Доля вакантных площадей для офисов класса «В» составляет, в среднем 8,0%.

## 7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Для купли-продажи офисных помещений

1. Вход в помещение

**Таблица 20. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного входа в помещение**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,9
Общий со двора	0,67	0,78	0,8
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Источник информации: ГУИОН,  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf)

2. Расположение в здании (этажность)

**Таблица 21. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного расположение площадей**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	0,78	0,7	0,83

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf)

3. Техническое состояние

**Таблица 22. Коэффициент состояния**

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9
Неудовлетворительное	0,8	0,81	0,79

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, 1 кв. 2017,  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf)

4. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 134.

Расчет корректировок производится с применением формулы:

$$Y = 1,7906 \times x^{-0,124}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь, кв. м

### 5. Удаленность от метро

**Таблица 23. Матрица корректировок на удаленность от станции метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Для аренды офисных помещений

#### 1. Техническое состояние

**Таблица 24. Коэффициент состояния**

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Источник информации: ГУИОН, модель определения арендной платы, 1 кв. 2017, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/464/Model\\_arend\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf)

#### 2. Вход в помещение

**Таблица 25. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного входа в помещение**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,9	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,9
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,6	0,75	0,76

Источник информации: ГУИОН, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/464/Model\\_arend\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf)

#### 3. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 186.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,7906 \times x^{-0,124}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь, кв. м

#### 4. Расположение в здании (этажность)

**Таблица 26. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположения площадей**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,9
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Подвал с заглублением до 1,5 м включительно	0,68	0,68	0,76
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/464/Model\\_arend\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf)

#### 5. Корректировка на условия аренды

Согласно статистическим данным, изложенным в статье «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В.А., «Имущественные отношения в РФ», №12/2012 (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), доля коммунальных расходов в ставке аренды составляет 8%. Скидка применяется для аналогов, в ставке у которых учтены коммунальные платежи.

#### 6. Удаленность от метро

**Таблица 27. Матрица корректировок на удаленность от станции метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

## 7.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

**Таблица 28. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации**

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

*Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год*

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества.

**Таблица 29. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.
Офисные помещения, Москва	4-7

*Источник информации: НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Яскевич, СРК-2018, стр. 103*

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объект оценки имеет среднюю степень ликвидности, срок реализации объекта оценки составит от 4 до 7 месяцев.

Далее, в расчетах используется сроки экспозиции, приведенные выше.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

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 (п. 13 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 16, 17 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом договора (п. 21 ФСО № 7).

Оцениваемый объект недвижимого имущества, расположенный на 11 этаже в 18-этажном бизнес-центре по адресу: г. Москва, Енисейская улица, дом 2 строение 2 представляет собой офисные помещения. Фактическое назначение объектов подтверждено визуальным осмотром.

Учитывая изложенное, наиболее эффективным использованием объектов недвижимого имущества является его текущая эксплуатация (функциональное назначение):

- в качестве нежилого помещения офисного назначения.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- составление отчета об оценке.

### 9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные

**Затратный подход** (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);



- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

Оценщик не использовал затратный подход, поскольку, согласно п.24а, ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений». В данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу того, что поведение, предполагающее строительство многоквартирного дома с целью приобретения лишь отдельного встроенного помещения, не может быть характерным не только для широкого круга участников рынка, но и вообще для какого-либо отдельно взятого участника, невозможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания). Учитывая изложенное, отказ от применения затратного подхода обоснован.

**Сравнительный подход** (sales comparison approach) – 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

*Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.*

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

**Доходный подход** (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

*Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.*

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить объекты недвижимого имущества, а также связанные с объектами оценки расходы.*

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.*

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объекта недвижимости реализуется в следующих методах:

1. метод сравнения продаж;
2. метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий их использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях на покупку или продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

$V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

$K$  - количество аналогов;

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:  $\sum_i^K \alpha_i = 1.$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

$P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

$D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

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

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

**Таблица 30. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество передаваемых прав	Вид права
	Обременения и сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Состояние объекта
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Тип объекта
	Текущее использование
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие отдельного входа

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

### Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка офисной недвижимости класса «В», расположенной в Бабушкинском районе СВАО г. Москвы были выявлены следующие объекты, аналогичные по своим конструктивным и потребительским характеристикам объекту оценки, информация о которых представлена в Таблице ниже.

На момент оценки на рынке офисной недвижимости в районе СВАО предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых Оценщик выбрал 4 аналога. Данные об аналогах представлены ниже. Информационные материалы об объектах-аналогах представлены Оценщиком в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги находятся в районе расположения объекта оценки - Бабушкинском районе СВАО города Москвы на расстоянии до 20 мин. пешком от станций метро.
- все объекты-аналоги позиционируются, как офисные помещения класса «В», расположены в бизнес-центрах.
- информация по всем объектам-аналогам соответствует дате оценки.

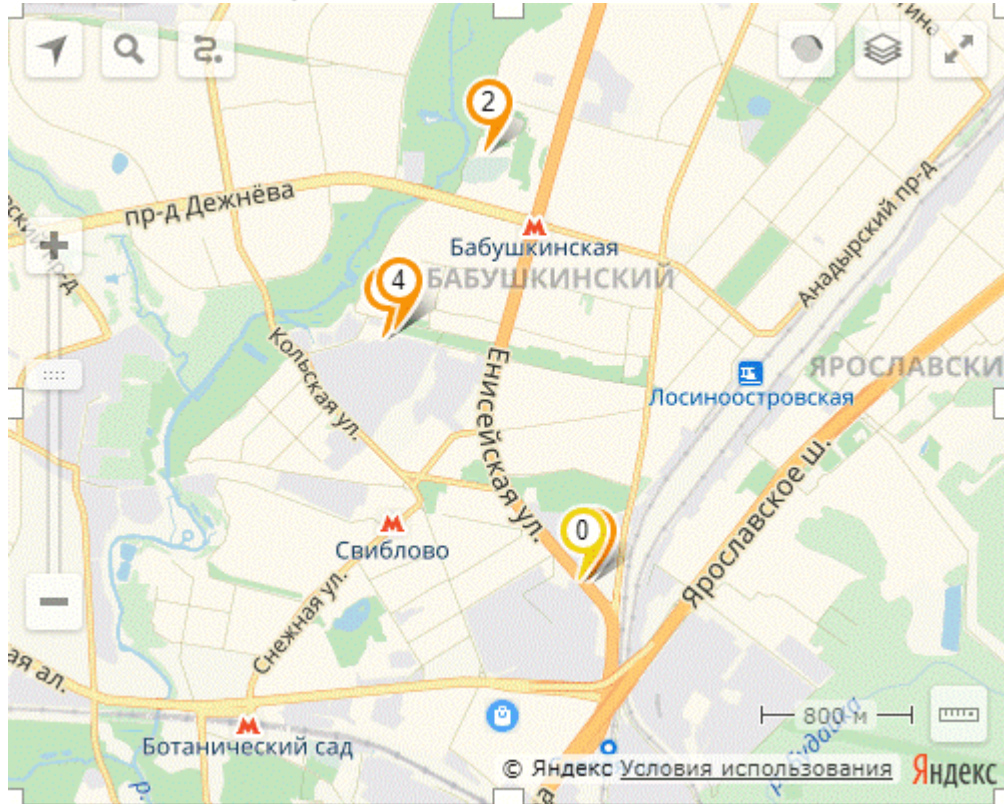
Таблица 31. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Ближайшая станция метро	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Парковка	Источник информации
-	Нежилое помещение площадью 465,4 кв. м, адрес: г. Москва, Бабушкинский район, Енисейская улица, дом 2, строение 2, помещение I, кадастровый номер: 77:02:0015005:1709	г. Москва, Бабушкинский район, Енисейская улица, дом 2, строение 2, помещение I	Свиблово, 19 мин. пешком	-	465,4	-	офисные помещения на 11 этаже в 18-этажном бизнес-центре, 1-я линия домов, панорамное остекление, общий вход с улицы, офисная отделка, удовл. состояние, центральные коммуникации, расположено в зоне сверхвысокого автомобильного трафика, поблизости от Ярославского шоссе.	наземная, организованная на прилегающей территории	Первичные документы, осмотр фото объекта
1	Нежилое помещение	г. Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	Свиблово - 10 мин. пешком; Бабушкинская - 15 мин. пешком	51 240 000	777,8	65 878	офис со стандартной отделкой на 4 этаже в офисном 7-этажном здании, площадь здания 3450 кв. м. Высота потолков: 3,5 метра. Кабинетная планировка. Наличие лифтов: пассажирский. Электрическая мощность: разрешенная - 45 кВт. Развитая инфраструктура. Техническое оснащение: вентилируемый фасад здания, система пожаротушения, центральная система кондиционирования, видеонаблюдения, удобный подъезд к объекту. Расстояние до ТТК - 11 км, до Садового кольца - 12 км, до МКАД - 6 км.	наземная охраняемая	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203558579/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203558579/</a> ; Тел.: +7 926 917-76-27; АН PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
2	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Олонецкий проезд, 4к2	Бабушкинская - 6 мин. пешком	34 700 000	365	95 068	офис со стандартной отделкой на 5 этаже в 6-этажном бизнес-центре, 2004 года постройки, общая площадь 5 789,1 м². Отличная транспортная развязка, круглосуточная охрана, лифт, кондиционирование в каждом кабинете, интернет, телефон, пожарная сигнализация. кабинетная планировка, приточная вентиляция, центральное отопление, сигнализация.	наземная на огороженной территории	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204121342/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204121342/</a> ; Тел.: +7 916 644-50-07 +7 916 190-86-47; ID 19822869

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Ближайшая станция метро	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Парковка	Источник информации
3	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 2С2	Свиблово - 19 мин. пешком	7 500 000	72	104 167	офис со стандартной отделкой на 1 этаже бизнес-центра 1971года постройки, 1-я линия домов, панорамное остекление, отдельный вход из общественной зоны. вблизи остановок наземного пассажирского транспорта	наземная, организованная на прилегающей территории	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/</a> ; Тел.: +7 985 767-17-97; ID 112669
4	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	Свиблово - 10 мин.пешком; Бабушкинская - 15 мин. пешком	5 000 000	44,4	112 613	офисное помещение на 7 этаже в деловом центре "Искра", ремонт-офисная отделка, центральные коммуникации	наземная охраняемая	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192695053/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192695053/</a> ; Тел.: +7 926 527-49-63 +7 905 511-46-44; ID 71359

Источник: информация из открытых источников

Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: Яндекс карты

Объект оценки - №0. Объекты – аналоги №1-4

### Применение необходимых корректировок

#### *Корректировка на величину НДС*

Стоимость объектов-аналогов №1,3-4 приведена с учетом налога на добавленную стоимость, который составляет на дату оценки 20%. Корректировка составляет -20% (1/1,2).

#### *Корректировка на дату предложения*

Вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Дата предложения-текущая. Корректировка не требуется.

#### *Корректировка на торг*

Величина корректировки определялась на основе данных «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2018, стр. 102) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам купли-продажи офисов в Москве составляет 11,5%



Таблица 32. Значение скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
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)

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. - стр. 102

### Корректировка на масштаб

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика, 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X1, X2, ..., Xp.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции  $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$  (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,7906 \times x^{-0,124}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Далее приведен пример расчета корректировки на масштаб для объекта оценки и объекта-аналога №1.

Коэффициент корректировки для объекта-аналога №1:

$$Y = \frac{1,7906 * 465,4^{(-0,124)}}{1,7906 * 777,8^{(-0,124)}} = \frac{1,7906 * 0,46686}{1,7906 * 0,43806} = \frac{0,836}{0,784} = 1,0658$$

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	465,4	777,8	365	72	44,4
Расчетный коэффициент	1	1,0658	0,9703	0,7934	0,7472
<b>Корректировка на общую площадь</b>	-	6,58%	-2,97%	-20,66%	-25,28%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на расположение в здании

Учитывает расположение помещений на этаже. Коэффициент этажа КЗ определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_т,$$

где:

$K_т$  - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже;

$K_т = 0,8$ , для иных объектов  $K_т = 1$ ;

$K_э$  - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице.

**Таблица 34. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного расположения площадей**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	0,78	0,7	0,83

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf)

Корректировка на различие в этажности проводилась исходя из соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м первого этажа. Для оцениваемого объекта и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие распределение площадей объектов недвижимости по этажам.

Расчет корректировки на этаж приведен ниже.

Таблица 35. Расчет корректировки на этаж

Параметр	К-т	Объект оценки		Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Коэффициент этажности			0,85		0,85		0,85		1		0,85
1-ый этаж	1							1	1		
2-ой этаж (без лифта)	0,88										
2-ой этаж (с лифтом)	0,92										
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,76										
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,85	1	0,85	1	0,85	1	0,85			1	0,85
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68										
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87										
					1,00		1,00		0,85		1,00
					0,00%		0,00%		-15,00%		0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на вход

Влияние входа в помещение отражено в статистических данных, представленных ниже.

Таблица 36. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,9
Общий со двора	0,67	0,78	0,8
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Источник информации: ГУИОН,  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf)

Расчет корректировки производится с учетом коэффициентов, отражающих влияние входа в помещение.

Таблица 37. Расчет корректировки на вход

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вход в помещение	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Коэффициент, учитывающий влияние входа в помещение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вход		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 38. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9
Неудовлетворительное	0,8	0,81	0,79

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, 1 кв. 2017, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf)

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

**Отличное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**Нормальное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

**Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**Неудовлетворительное** - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Расчет корректировки выполнен с учетом соответствующих коэффициентов.

Таблица 39. Расчет корректировки на техническое состояние

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тех состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов

города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

К факторам местоположения внутри города относятся:

- 1) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- 3) Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- 4) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Корректировка на местоположение определяется по данным исследований научного руководителя ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр.141

**Таблица 40. Матрицы коэффициентов.**

Объект оценки	Аналог					
	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных районах города)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных районах города)	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
Окраины городов, промзоны	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Месторасположение объекта оценки и объектов аналогов внутри города является схожим по инфраструктуре, типу застройки. Для всех объектов-аналогов в силу равнозначности показателя местоположения - город Москва, СВАО, Бабушкинский район (расположены в одном районе с объектом оценки; корректировка не проводилась.

*Корректировка на удаленность от метро*

Фактор «удаленность от ближайшей станции метрополитена» отражает уровень развитости транспортной инфраструктуры района города. Московский метрополитен является основным видом

транспорта для большинства жителей Москвы, поэтому объекты, находящиеся в значительной удалённости от метро, падают в цене. Объект оценки находится на удалении 19 минут пешком от метро, объекты-аналоги №1, №4 находятся на удалении от 10 минут пешком от метро, объект-аналог №2 находится на удалении от 5 до 10 минут пешком, а объект-аналог №3 находится на удалении 19 минут пешком от метро. Необходимо применение корректировки на удаленность от метро в отношении объектов-аналогов №1,2,4. На основании пункта 7.4. «Основные ценообразующие факторы», оценщиком был произведен расчет корректировки на удаленность от метро.

**Таблица 41. Зависимость стоимости коммерческой недвижимости от удаленности от метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Таблица 42. Зависимость стоимости коммерческой недвижимости от удаленности от метро**

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Свиблово	Свиблово	Бабушкинская	Свиблово	Свиблово
19 мин. пешком	10 мин. пешком	6 мин. пешком	19 мин. пешком	10 мин. пешком
<b>Коэффициент корректировки</b>	0,93	0,87	1	0,93
<b>Корректировка</b>	-7%	-13%	0%	-7%

#### *Корректировка на износ здания*

Оцениваемое помещение расположено в здании 1971 г. п. Все объекты – аналоги подобраны с учетом расположения в бизнес-центрах. Здания эксплуатируются, состояние – удовлетворительное. Износ таких зданий считается сопоставимым. Корректировка не применяется.

**Таблица 43. Расчет рыночной стоимости офисного помещения**

№п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения объекта, руб. с НДС	-	51 240 000	34 700 000	7 500 000	5 000 000
2	Удельная стоимость, руб./кв. м с НДС	-	65 878	95 068	104 167	112 613
3	Тип объекта	Нежилое помещение площадью 465,4 кв. м, адрес: г. Москва, Бабушкинский район, Енисейская улица, дом 2, строение 2, помещение I, кадастровый номер: 77:02:0015005:1709	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
4	Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
5	Местоположение	г. Москва, Бабушкинский район, Енисейская улица, дом 2, строение 2, помещение I	г. Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Олонецкий проезд, 4к2	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 2С2	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1
6	Станция метро	Свиблово	Свиблово	Бабушкинская	Свиблово	Свиблово
7	Время до метро	19 мин. пешком	10 мин. пешком	6 мин. пешком	19 мин. пешком	10 мин. пешком
8	Площадь, кв. м	465,4	777,8	365	72	44,4
9	Описание	офисные помещения на 11 этаже в 18-этажном бизнес-центре, 1-я линия домов, панорамное остекление, общий вход с улицы, офисная отделка, удовл. состояние, центральные коммуникации, расположено в зоне сверхвысокого автомобильного трафика, поблизости от Ярославского шоссе.	офис со стандартной отделкой на 4 этаже в офисном 7-этажном здании, площадь здания 3450 кв. м. Высота потолков: 3,5 метра. Кабинетная планировка, лифт, развитая инфраструктура, центральные коммуникации, система кондиционирования, видеонаблюдения, удобный подъезд к объекту.	офис со стандартной отделкой на 5 этаже в 6-этажном бизнес-центре, 2004 года постройки, общая площадь 5 789,1 м <sup>2</sup> . Отличная транспортная развязка, круглосуточная охрана, лифт, пожарная сигнализация, кабинетная планировка, Приточная вентиляция, центральное отопление, сигнализация.	офис со стандартной отделкой на 1 этаже бизнес-центра, 1-я линия домов, панорамное остекление, отдельный вход из общественной зоны. Вблизи от остановок наземного пассажирского транспорта.	офисное помещение на 7 этаже в деловом центре "Искра", ремонт- офисная отделка, центральные коммуникации
10	<b>Расчет</b>					
11	Корректировка на величину НДС	-	-20,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%

№п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
12	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	54 898	95 068	86 806	93 844
13	Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	54 898	95 068	86 806	93 844
15	Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
16	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	48 585	84 136	76 823	83 052
17	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	48 585	84 136	76 823	83 052
19	Корректировка на удаленность от станции метро, %	-	-7,00%	-13,00%	0,00%	-7,00%
20	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	45 184	73 198	76 823	77 238
21	Корректировка на вход, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	45 184	73 198	76 823	77 238
23	Корректировка на расположение в здании, %	-	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%
24	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	45 184	73 198	65 299	77 238
25	Корректировка на техническое состояние помещений, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
26	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	45 184	73 198	65 299	77 238
27	Корректировка на износ здания, %	-	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
28	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	45 184	73 198	65 299	61 227
29	Корректировка на площадь, %	-	6,58%	-2,97%	-20,66%	-25,28%
30	<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	48 155	71 025	51 809	45 752
31	Коэффициент вариации	15,54%	-	-	-	-
32	Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	6	7	6	6



№п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
33	Общее количество совпадений:	25	-	-	-	-
34	Удельный вес	-	24,00%	28,00%	24,00%	24,00%
35	Средневзвешенное значение	-	11 557	19 887	12 434	10 980
36	Удельная стоимость, руб./кв. м без НДС	54 859	-	-	-	-
37	<b>Рыночная стоимость помещения, руб. без НДС</b>	<b>25 531 401</b>	-	-	-	-

Источник информации: расчеты Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов.

### Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V_{ar} = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$\bar{x}$  - среднее значение;

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $V_{ar} \leq 30\%$ .

*Коэффициент вариации случайной величины* — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

*Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение* – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. *Стандартное отклонение* равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

$\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  -  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое выборки;

$n$  - объём выборки.

Для объекта оценки результаты анализа выборки представлены в таблице ниже.

$$\sigma = 8\,420;$$

$$c_v = (8\,420/54\,185) * 100\% = 15,54\%$$

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации по всем приведенным расчетным таблицам составляет 15,54%. Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам – высокая.

## 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Согласно ФСО №7 п.23б, расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

**Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Согласно ФСО №7, п.23д, капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

На основании результатов анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, данных Заказчика, можно сделать вывод о том, что оцениваемые нежилые помещения, способны приносить относительно постоянный равномерный доход от сдачи в аренду с учетом ожидаемой динамикой их изменения. Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода применялся метод капитализации по расчетным моделям.

В рамках метода капитализации по расчетным моделям стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

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

где:

$NOI$  – чистый операционный доход;

$Ro$  – общий коэффициент капитализации.

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

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

## Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет выполняется для всех сегментов недвижимости в отдельности. Доходная недвижимость, принадлежащая собственнику велика и способна удовлетворить потребности большого числа арендаторов.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. На текущий момент недвижимость не используется. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S$$

где

*A* – годовая рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м без учета НДС;

*S* – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

В качестве аналогов подбираются нежилые помещения офисного и свободного назначения класса В, расположенные в СВАО г. Москвы.

### Выбор объектов-аналогов

**Таблица 44. Основные требования к аналогам**

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Передаваемые права аренды, передаваемые права субаренды
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная доступность
	Размеры и материалы строений

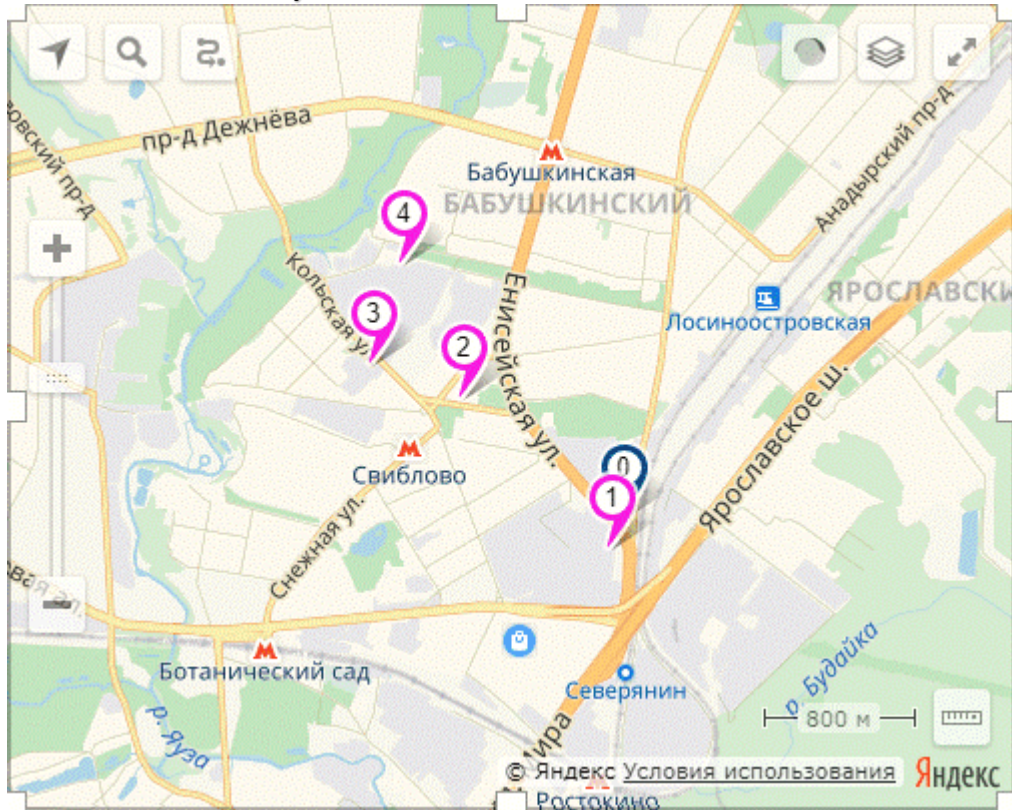
Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Физические характеристики	Окружающая застройка
	Износ и потребность в ремонте
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

*Источник информации: анализ Оценщика*

Таблица 45. Описание объекта оценки и объектов-аналогов для офисных помещений

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
<b>Оцениваемый объект недвижимости</b>								
-	Нежилое помещение площадью 465,4 кв. м, адрес: г. Москва, Бабушкинский район, Енисейская улица, дом 2, строение 2, помещение I, кадастровый номер: 77:02:0015005:1709	г. Москва, Бабушкинский район, Енисейская улица, дом 2, строение 2, помещение I	-	-	465,4	-	офисные помещения на 11 этаже в 18-этажном бизнес-центре, 1-я линия домов, панорамное остекление, общий вход с улицы, офисная отделка, удовл. состояние, центральные коммуникации, расположено в зоне сверхвысокого автомобильного трафика, близости от Ярославского шоссе.	Первичные документы, осмотр фото объекта
<b>Объекты-аналоги</b>								
1	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Енисейская ул., 1С3	330 000	1 100	300	3 960 000	офис в четырехэтажном здании бизнес-центра Лира, большие окна, офисная отделка, удовл. состояние, эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены, общий вход с улицы, центральные коммуникации	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/201512830/">https://www.cian.ru/rent/commercial/201512830/</a> . Тел.: +7 969 014-04-86, АН "Century 21"
2	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Кольская ул., 2К6	693 513	1 363	509	8 322 156	офис на 15 этаже административного здания. Коридорно-кабинетная планировка. Удовл. состояние, эксплуат. расходы и коммунальные платежи не включены, общий вход с улицы, центральные коммуникации	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202276122/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202276122/</a> . Тел.: +7 495 185-69-90, УК "ПРОФИС Недвижимость"
3	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Кольская ул., 7С8	49 400	1 300	38	592 800	офисные помещения на 2 этаже в бизнес центре на охраняемой территории с парковкой, удовл. состояние, центральные коммуникации, включены коммунальные платежи, общий вход с улицы.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202131959/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202131959/</a> . Тел.: +7 499 180-42-91; +7 499 180-21-86; ID 16279616
4	Нежилое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 31к1	57 000	1 200	47,5	684 000	офисное помещение на 1-м этаже в бизнес-центре "Искра", круглосуточная охрана и контроль доступа, парковка, эксплуат. расходы и коммунальные платежи включены, вход общий с улицы, удовл. состояние, офисная отделка, центральные коммуникации.	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203500414/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203500414/</a> . Тел.: +7 925 515-40-01; Дмитрий; Александр

Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: Яндекс карты

Объекты оценки - №0. Объекты – аналоги №1-4

Ставка аренды рассчитывается для общей площади помещения, из предположения сдачи помещения одному арендатору.

### Обоснование внесенных корректировок

#### *Корректировка на величину НДС*

Стоимость всех объектов-аналогов приведена с учетом налога на добавленную стоимость, который составляет на дату оценки 20%. Корректировка составляет -20% (1/1,2).

#### *Корректировка на торг*

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую арендодатель может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2018, стр. 102) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам аренды офисов в Москве составляет 8%.

Таблица 46. Значение скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
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)

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. - с. 102

*Корректировка на условия финансирования и налогообложения* - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

*Корректировка на время сделки (дату продажи)* - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который арендные ставки на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу до даты оценки, поэтому корректировка на дату продажи не применялась.

*Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения* – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

*Корректировка на условия аренды* - типичными условиями аренды считается арендная плата за пользование помещениями, а также оплата коммунальных расходов, отнесенных к арендуемой недвижимости. Некоторые арендаторы предоставляют дополнительную скидку в размере коммунальных платежей. Для однообразия проводимых расчетов, из ставки аренды с включенными коммунальными платежами вычитаются затраты на коммунальные расходы.

Согласно статистическим данным, изложенным в статье «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В.А., «Имущественные отношения в РФ», №12/2012 (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), доля коммунальных расходов в ставке аренды составляет 8%. Скидка применяется для аналогов, в ставке у которых учтены коммунальные платежи.

Таблица 47. Расчет корректировки на коммунальные расходы

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммунальные расходы в ставке аренды	Не включены	Не включены	Включены	Включены
Корректировка на коммунальные расходы	0%	0%	-8%	-8%

Источник информации: расчет Оценщика

#### *Корректировка на площадь*

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика, 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 186.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.



Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной  $Y$  и одной или несколькими независимыми переменными  $X_1, X_2, \dots, X_r$ .

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции  $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$  (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых  $Y$  от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,7906 \times x^{-0,124}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь, кв. м

Далее приведен пример расчета корректировки на масштаб для объекта-аналога №1:

Коэффициент корректировки для объекта-аналога №1:

$$Y = \frac{1,7906 * 465,4^{(-0,124)}}{1,7906 * 300,00^{(-0,124)}} = \frac{1,7906 * 0,46686}{1,7906 * 0,49299} = \frac{0,83596}{0,88275} = 0,947$$

**Таблица 48. Расчет корректировки на площадь**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	465,4	300	509	38	47,5
Расчетный коэффициент	1	0,947	1,0112	0,7330	0,7535
<b>Корректировка на общую площадь</b>	-	-5,30%	1,12%	-26,70%	-24,65%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на расположение

Учитывает расположение помещений на этаже. Коэффициент этажа  $K_3$  определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_т,$$

где:

$K_т$  - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже;

$K_т = 0,8$ , для иных объектов  $K_т = 1$ ;

$K_э$  - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице.

**Таблица 49. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположения площадей**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,9
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Подвал с заглублением до 1,5 м включительно	0,68	0,68	0,76
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/464/Model\\_arena\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arena_1_kv_2017.pdf)

Расчет корректировки на этаж приведен ниже. Доля площадей на этажах определена по техническим документам.

**Таблица 50. Расчет корректировки на этаж**

Параметр	К-т	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
<b>Коэффициент этажности</b>		0,85		0,92		0,85		0,92		1
1-ый этаж	1								1	1
2-ой этаж (без лифта)	0,88									
2-ой этаж (с лифтом)	0,92		1	0,92			1	0,92		
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,76									
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,85	1	0,85			1	0,85			
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68									
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87									
<b>Корректировка на этаж</b>				<b>-7,61%</b>		<b>0,00%</b>		<b>-7,61%</b>		<b>-15,00%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

### Корректировка на вход

Влияние входа в помещение отражено в статистических данных, представленных ниже.

**Таблица 51. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного входа в помещение**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,9	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,9
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,6	0,75	0,76

Источник информации: ГУИОН,  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/464/Model\\_arena\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arena_1_kv_2017.pdf)

Расчет корректировки производится с учетом коэффициентов, отражающих влияние входа в помещение.

Таблица 52. Расчет корректировки на вход

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вход в помещение	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Коэффициент, учитывающий влияние входа в помещение	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка на вход	-	0%	0%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 53. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Источник информации: ГУИОН, модель определения арендной платы, I кв. 2017, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/464/Model\\_arendy\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arendy_1_kv_2017.pdf)

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

**Отличное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**Нормальное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

**Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**Неудовлетворительное** - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание

пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Расчет корректировки выполнен с учетом соответствующих коэффициентов.

**Таблица 54. Расчет корректировки на техническое состояние**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тех состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

#### *Корректировка на местоположение*

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Рассчитываемые объекты расположены в СВАО города Москвы в районе нахождения объекта оценки и соседним с ним районе. Корректировка не требуется.

#### *Корректировка на удаленность от метро*

Фактор «удаленность от ближайшей станции метрополитена» отражает уровень развитости транспортной инфраструктуры района города. Московский метрополитен является основным видом транспорта для большинства жителей Москвы, поэтому объекты, находящиеся в значительной удаленности от метро, падают в цене. Объект исследования находится на удалении от 10 до 15 минут пешком от метро, объекты-аналоги №1, №2 находятся на удалении от 5 до 10 минут пешком от метро, объект-аналог №3 находится на удалении от 5 до 10 минут транспортом от метро, а объект-аналог №4 находится на удалении более 10 минут транспортом от метро. Необходимо применение корректировки на удаленность от метро в отношении объектов-аналогов. На основании пункта 7.4. «Основные ценообразующие факторы», оценщиком был произведен расчет корректировки на удаленность от метро.

**Таблица 55. Зависимость стоимости коммерческой недвижимости от удаленности от метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Таблица 56. Корректировка на удаленность от метро**

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
метро Свиблово	метро Бабушкинская	метро Свиблово	метро Свиблово	метро Бабушкинская
19 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	16 мин. пешком
	0,87	0,87	0,87	1,00
Размер корректировки, %	-13,00%	-13,00%	-13,00%	0,00%

Таблица 57. Расчет величины ставки арендной платы для объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС	-	13 200	16 350	15 600	14 400
2	Общая площадь, кв. м.	465,4	300	509	38	47,5
<b>Расчет</b>						
1	Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 200	16 350	15 600	14 400
3	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС	-	13 200	16 350	15 600	14 400
5	Корректировка на условия аренды, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 200	16 350	15 600	14 400
7	Корректировка на время оферты, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 200	16 350	15 600	14 400
9	Корректировка на величину НДС, %	-	-20%	-20%	-20%	-20%
10	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	10 560	13 080	12 480	11 520
11	Корректировка на уторговывание	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
12	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	9 715	12 034	11 482	10 598
13	Корректировка на удаленность от метро	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	0,00%
14	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	8 452	10 469	9 989	10 598
15	Корректировка на коммунальные расходы	-	0,00%	0,00%	-8,00%	-8,00%
16	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	8 452	10 469	9 190	9 751
17	Корректировка на техническое состояние	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	8 452	10 469	9 190	9 751
19	Корректировка на расположение в здании, %	-	-7,61%	0,00%	-7,61%	-15,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	7 809	10 469	8 491	8 288
21	Корректировка на площадь помещений, %	-	-5,30%	1,12%	-26,70%	-24,65%
22	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	7 395	10 586	6 223	6 245
23	Корректировка на вход, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	7 395	10 586	6 223	6 245
25	Коэффициент вариации	19,53%	-	-	-	-

26	Количество совпадений, не требующих корректировки	-	8	9	7	7
27	Общее количество совпадений	31	-	-	-	-
28	Удельный вес	-	25,81%	29,03%	22,58%	22,58%
29	Средневзвешенное значение, руб. без НДС	-	<b>1 908</b>	<b>3 073</b>	<b>1 405</b>	<b>1 410</b>
30	<b>Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов</b>	<b>7 797</b>	-	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов.

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V_{ar} = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$\bar{x}$  - среднее значение;

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение по выборке.

*Коэффициент вариации случайной величины* — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

*Среднее квадратическое отклонение или стандартное отклонение* – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. *Стандартное отклонение* равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

$\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  -  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое выборки;

$n$  - объём выборки.

Выборка считается однородной, если  $V_{ar} \leq 30\%$ . Коэффициент вариации по всем приведенным расчетным таблицам составляет 19,53%. Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам – высокая.

Потенциальный Валовой Доход (ПВД) рассчитывается, исходя из общей площади помещения.

Таблица 58. Расчет ПВД

Наименование	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	ПВД, руб./год
Объект оценки	465,40	7 797	3 628 878

Источник информации: расчет Оценщика

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

#### *Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы*

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

По данным анализа рынка офисной недвижимости, средняя вакантность для офисных помещений класса «В» составляет 8,0%.

Поскольку на рынке при заключении договора аренды типичным условием является авансовый платеж минимум на месяц вперед, потери сборе арендной платы принимаются равными 0.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Заказчиком не представлены расходы, отнесенные к оцениваемой недвижимости. Исходя из этого, в расчете Оценщик счел возможным определить уровень операционных расходов согласно статистическим данным для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости из справочника Оценщика. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2017.

**Таблица 59. Значения процента операционных расходов от ПВД для  
торгово - офисной недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
Высококласные офисы (класс А, В)	18,6%	17%	20,2%

*\*Источник информации: Лейфер Л.А., справочник Оценщика, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 62*

Уровень операционных расходов принимается на уровне средних значений от потенциального валового дохода для объектов соответствующего текущего использования.

В состав операционных расходов входят: среднегодовые затраты на ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов.

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of} ,$$

где:

$Y_{on}$  – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

$Y_{of}$  – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r ,$$

где:

$Y_{on}$  – норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$  – безрисковая ставка;

$Y_{fm}$  – премия за риск рынка недвижимости;



*YL* – премия за риск ликвидности;

*Yr* – премия за риск управления недвижимостью.

### Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода капитализации по расчетным моделям в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

Премия за риск инвестиций в недвижимость определяет тот риск, который связан с существенным влиянием на рынок недвижимости ряда макроэкономических факторов. Премия за риск инвестиций в недвижимость, согласно расчетам, представленным в таблице ниже, составляет 1,0%.

В качестве безрисковой ставки, используется средняя бескупонная доходность к погашению облигаций ГКО-ОФЗ на дату оценки (<https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>) и равная 8,07%.

**Таблица 60. Расчет безрисковой ставки**

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Доходность, % год	7,62	7,63	7,64	7,66	7,76	7,88	8,07	8,21	8,38	8,55	8,66	8,77

Источник информации: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

**Таблица 61. Расчет поправки на риск инвестиций в недвижимость**

Вид и наименование риска	Категория риска											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>Систематический риск</i>												
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение федерального или местного законодательства*	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Несистематический риск</i>												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ускоренный износ здания	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неполучение арендных платежей	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Криминогенные факторы	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые проверки	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Количество наблюдений	-	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	-	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		<b>10</b>										
Количество факторов		<b>10</b>										
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>		<b>1,0</b>										

Источник информации: расчет Оценщика

Премия за риск ликвидности - поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

В качестве номинальной безрисковой ставки для расчета риска ликвидности выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, посчитанная методом экстраполяции. Данный индикатор составил на дату оценки 9,38%.

**Таблица 62. Расчет безрисковой ставки**

Срок до 1 года	Сентябрь 2018	Октябрь 2018	Ноябрь 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	Февраль 2019	Март 2019	Апрель 2019
Ставка по кредиту, % год	9,00	8,84	8,94	9,20	9,17	9,24	9,31	9,38

Источник информации: Статистический бюллетень Банка России  
<https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/9390/Bbs1810r.pdf>

Данная премия вычисляется по формуле:  $YL = \frac{Rб \times L}{Q}$

где: YL – премия за риск ликвидности;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

$$YL = 9,38 \times 4 / 12 = 3,13\%$$

На дату проведения оценки поправка за риск ликвидности для офисных помещений принимается равной 3,13%, что соответствует 4 месяцам экспонирования. Период экспозиции определен по аналитическим данным, приведенным в разделе Анализ ликвидности настоящего отчета об оценке.

#### Премия за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку дисконтирования. Премия за инвестиционный менеджмент, согласно таблице, приведенной ниже, составляет 1,0%.

**Таблица 63. Расчет поправки на инвестиционный менеджмент**

Факторы риска	Рейтинги				
	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1	-	-	-	-
Риск выбора функционального использования объекта	1	-	-	-	-
Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта	1	-	-	-	-
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы	Здесь не учитывается, т.к. учтено при расчете премии за риск вложения в объект недвижимости				
Риск потерь от недозагрузки помещений	1	-	-	-	-
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенный итог	4	0	0	0	0
Сумма	4				
Количество факторов	4				
<b>Поправка на инвестиционный менеджмент</b>	<b>1,0</b>				

Источник информации: расчет Оценщика

В данной оценке для расчета норма возврата капитала используется метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет

осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = 1/n;$$

где:

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

$n$  – оставшийся срок экономической жизни, в годах

$$R_{\text{возвр}} = 1/(100-48) = 0,01923 \text{ или } 1,923\%$$

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

**Таблица 64. Расчет ставки дисконтирования для коммерческой недвижимости**

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,07%
Премия за риск инвестиций в недвижимость	1,00%
Премия за низкую ликвидность	3,13%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>13,197%</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

Номинальная ставка дисконтирования для коммерческой недвижимости составит 13,197%.

Стоимость объекта оценки рассчитывалась с использованием метода капитализации по расчетным моделям путем деления чистого операционного дохода прогнозного года на ставку капитализации.

Предполагается, что доходы от недвижимости будут стабильно расти. Стоимость недвижимости обесцениваться не будет. Срок ее службы, с учетом проведения капитальных ремонтов, будет, условно, бесконечным. С учетом того, что для потенциального покупателя основным значение имеют ожидаемые доходы, для определения ставки капитализации использовалась модель Гордона.

Модель Гордона капитализирует годовой доход прогнозного периода в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста.

Расчет ставки капитализации в соответствии с моделью Гордона производится по следующей формуле:

$$Ro = d - g^3$$

где:

$Ro$  – ставка капитализации;

$d$  – ставка дисконтирования;

$g$  – ожидаемый долгосрочный темп роста денежного потока.

Применение модели предполагает, что темпы роста доходов компании стабилизируются на определенном уровне. Значение темпов роста денежного потока принято на уровне среднего значения долгосрочных темпов роста инфляции - 3,8% (По данным источника: *Долгосрочные темпы роста инфляции по данным института «Центр развития» Высшей школы экономики*, <https://dcenter.hse.ru/data/2018/08/17/1154778282/Cf-18-Q3.pdf> и Минэкономразвития «Сценарные

<sup>3</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, Москва, 2011, стр. 266

условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года», [http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325\\_06](http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06)).

Расчет ставки капитализации приведен ниже в таблице:

**Таблица 65. Расчет ставки капитализации**

Наименование фактора риска	Значение показателя
Ставка дисконтирования	13,197%
Норма возврата капитала	1,923%
Темп роста денежного потока	3,8%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,32%</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Следовательно, номинальная ставка капитализации составит 11,32%.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения методом капитализации денежных потоков приведен в таблице ниже.

**Таблица 66. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчет
Общая площадь помещения, передаваемого в аренду (сдается целиком)	кв. м	465,4
Средневзвешенная ставка аренды, без учета НДС	руб./кв. м/год	7 797
<b>Потенциальный валовой доход, без учета НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>3 628 878</b>
Коэффициент недозагрузки	%	8
<b>Действительный валовой доход, без учета НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>3 338 568</b>
Коммунальные расходы (оплачиваются отдельно арендатором)	руб.	0
Величина операционных расходов (в процентах от ПВД)	%	18,6*
Операционные расходы без учета коммунальных, без учета НДС	руб.	674 971
<b>Чистый операционный доход, без учета НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 663 597</b>
Ставка капитализации	%	11,32%
<b>Рыночная стоимость объектов недвижимости, без учета НДС, округленно</b>	<b>руб.</b>	<b>23 532 272</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объекта, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования.

Основываясь на использованных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Таблица 67. Обоснование выбора использованных весов

Подход	Сравнительный	Затратный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	не применялся	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4		2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4		2
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4		3
Итого суммы баллов	16		11
Подход применялся	да		да
Сумма баллов	27		
Вес подхода, %	59,26%	-	40,74%

На взгляд оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продажи коммерческой недвижимости Москвы.

Как показывает обзор рынка недвижимости, приведенный в настоящем Отчете, арендные ставки на аналогичные объекты находятся в приемлемом для рынка уровне. Вместе с тем, есть все основания предполагать существенное оживление рынка аренды по мере выхода экономики из кризисного состояния. Поэтому оценщик считает необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, весовой коэффициент – 59,26%; доходным подходом – 40,74%.

Таблица 68. Согласование результатов оценки нежилого помещения

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	25 531 401	59,26%	15 129 908
Доходный	23 532 272	40,74%	9 587 047
Затратный	Обоснован отказ	-	-
<b>Итого:</b>	-	<b>100%</b>	<b>24 716 956</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах  $\pm 15\%$  от итогового результата ее оценки.

**12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки на 05.04.2019, округленно, без учета НДС, составила:

**Таблица 69. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое помещение, общая площадь 465,40 кв. м, адрес: г. Москва, р-н Бабушкинский, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, пом.1; кадастровый номер: 77:02:0015005:1709	24 716 956

*Источник информации: расчет Оценщика*

### 13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Трандина Виктория Александровна

Генеральный директор ООО «ПрофФинанс»

Цой Евгения Владимировна





14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вид фасада объекта оценки



Фото прилегающей территории



Внутренний вид помещений  
Фотографии помещений (левая сторона):  
ПОМЕЩЕНИЕ 1101

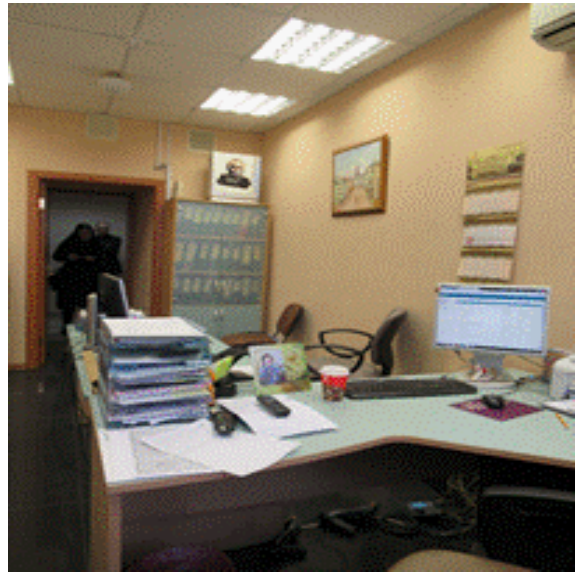




ПОМЕЩЕНИЕ 1102



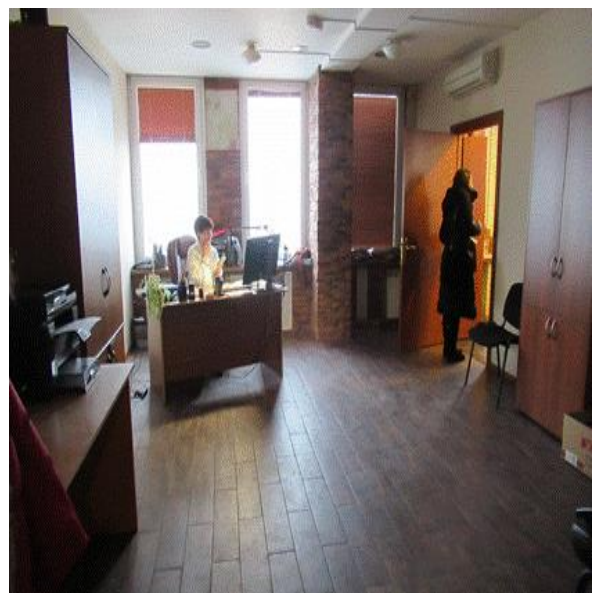
ПОМЕЩЕНИЕ 1103



ПОМЕЩЕНИЕ 1104



ПОМЕЩЕНИЕ 1105





Фотографии помещений (правая сторона):

ПОМЕЩЕНИЕ 1106



ПОМЕЩЕНИЕ 1107



**ПОМЕЩЕНИЕ 1108**



**ПОМЕЩЕНИЕ 1109**



**ПОМЕЩЕНИЕ 1110**



**ПОМЕЩЕНИЕ 1111**





ПОМЕЩЕНИЕ 1112

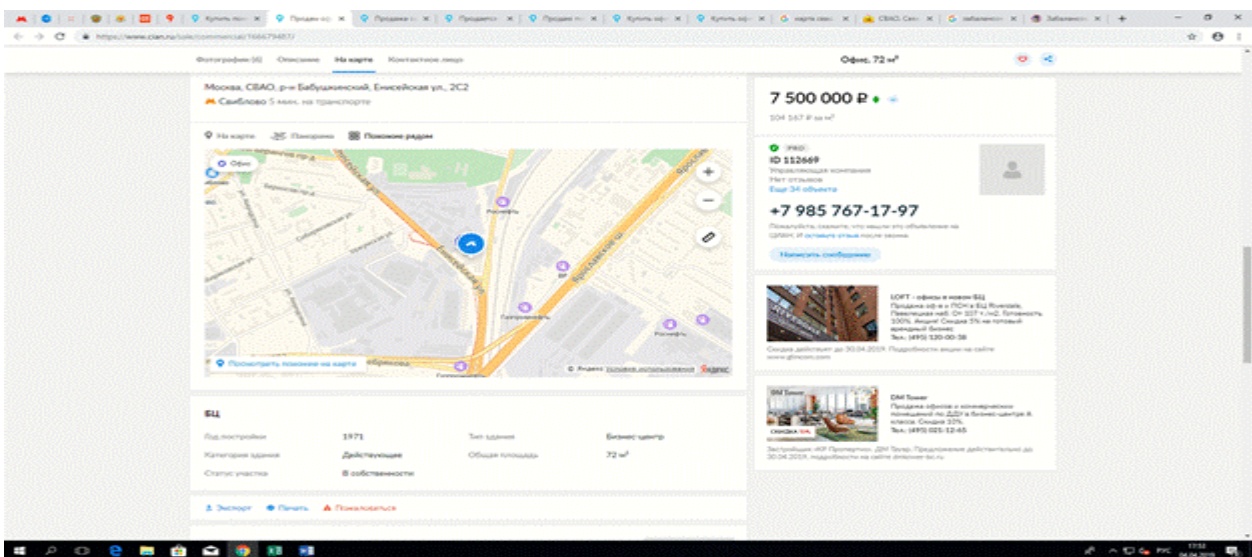
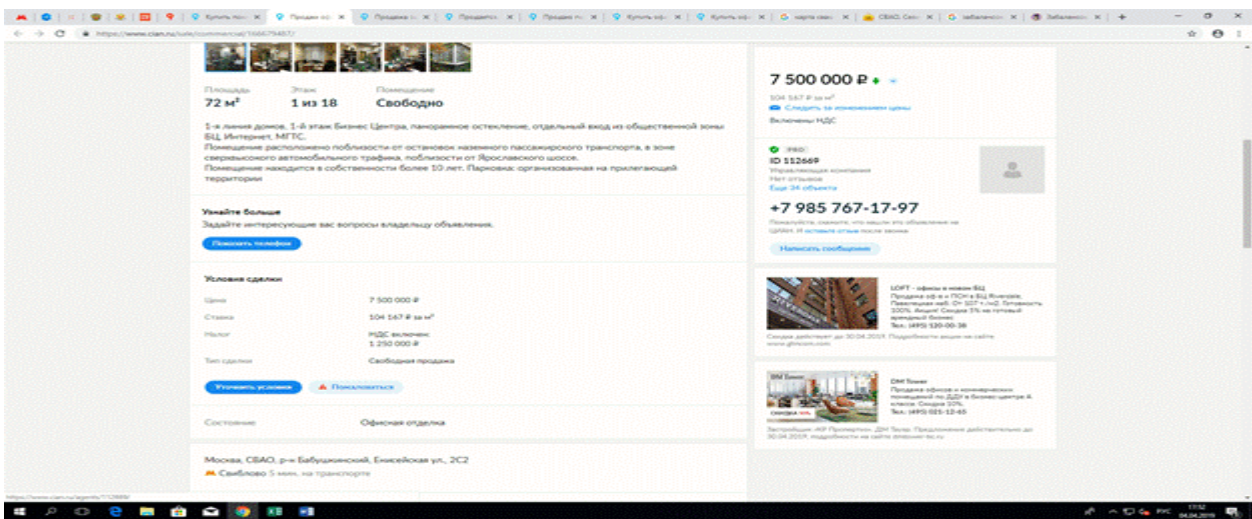
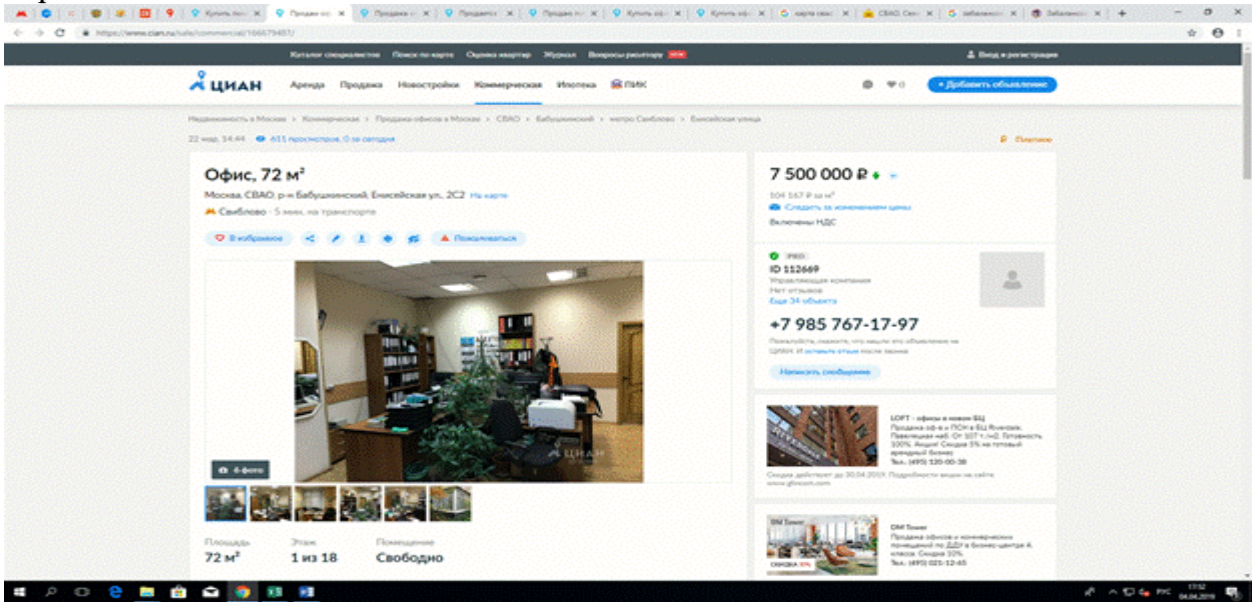


ВХОД НА ЭТАЖ



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО АНАЛОГАМ  
 Аналоги офисных помещений, выставленных на продажу:

<https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/>



Каталог спецпредложений Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офиса в Москве > СВАО > Бабушкинский > метро Савьолово > улица Искра  
вчера, 11.08 18 просмотров, 2 за сегодня

**Офис (В), 777,8 м<sup>2</sup>**  
в деловом центре «Искра»  
Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искра, 31к1 На карте  
▲ Савьолово - 10 мин. пешком ▲ Бабушкинская - 15 мин. пешком

Ипотека от 485 996 ₽/мес  
Оставить заявку

51 240 000 Р +  
65 879 Р за м<sup>2</sup>

РЕНЬ ЛАНЕ РЕАЛТИ Коммерческий  
отдел  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1993 года  
Еще 983 объекта

+7 926 917-76-27  
Позвоните сейчас, что мышь это объявление на ЦИАН, и оставьте свое после звонка.

Написать сообщение

ЖК City Park  
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с Восточным Заповедником «МойАрх» УКС  
Тел. (495) 432-10-97

«Башни Федерации»  
В продаже надежные торговые помещения под крупный бизнес, от 63 кв. Доминанта до 14%  
Тел. (495) 391-13-21

Площадь: 777,8 м<sup>2</sup> Этаж: 4 из 7 Помещение: Свободно Класс: В

51 240 000 Р +  
65 879 Р за м<sup>2</sup>

РЕНЬ ЛАНЕ РЕАЛТИ Коммерческий  
отдел  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1993 года  
Еще 983 объекта

+7 926 917-76-27  
Позвоните сейчас, что мышь это объявление на ЦИАН, и оставьте свое после звонка.

Написать сообщение

ЖК City Park  
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с Восточным Заповедником «МойАрх» УКС  
Тел. (495) 432-10-97

«Башни Федерации»  
В продаже надежные торговые помещения под крупный бизнес, от 63 кв. Доминанта до 14%  
Тел. (495) 391-13-21

Укажите больше  
Позвоните сейчас, что мышь это объявление на ЦИАН, и оставьте свое после звонка.

Укажите больше  
Позвоните сейчас, что мышь это объявление на ЦИАН, и оставьте свое после звонка.

Офис, 777,8 м<sup>2</sup>

51 240 000 Р +  
65 879 Р за м<sup>2</sup>

РЕНЬ ЛАНЕ РЕАЛТИ Коммерческий  
отдел  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1993 года  
Еще 983 объекта

+7 926 917-76-27  
Позвоните сейчас, что мышь это объявление на ЦИАН, и оставьте свое после звонка.

Написать сообщение

ЖК City Park  
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с Восточным Заповедником «МойАрх» УКС  
Тел. (495) 432-10-97

«Башни Федерации»  
В продаже надежные торговые помещения под крупный бизнес, от 63 кв. Доминанта до 14%  
Тел. (495) 391-13-21

Вид: Общий с улицы  
Парковка: Наземная  
Планировка: Спонтанная

в деловом центре «Искра»  
Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искра, 31к1  
▲ Савьолово 10 мин. пешком ▲ Бабушкинская 15 мин. пешком

На карте Плановый режим

Офис, 777,8 м<sup>2</sup>

51 240 000 Р +  
65 879 Р за м<sup>2</sup>

РЕНЬ ЛАНЕ РЕАЛТИ Коммерческий  
отдел  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1993 года  
Еще 983 объекта

+7 926 917-76-27  
Позвоните сейчас, что мышь это объявление на ЦИАН, и оставьте свое после звонка.

Написать сообщение

ЖК City Park  
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с Восточным Заповедником «МойАрх» УКС  
Тел. (495) 432-10-97

«Башни Федерации»  
В продаже надежные торговые помещения под крупный бизнес, от 63 кв. Доминанта до 14%  
Тел. (495) 391-13-21

Деловой центр Искра

Подсистема	1994	Тип здания	Деловой центр
Классификация здания	Деловый центр	Площадь участка	0,52 га
Общая площадь	15 199,7 м <sup>2</sup>		

Приточная вентиляция  
Центральное кондиционирование  
Центральное отопление  
Сигнализация

О доме

Подсистема	1994	Дополнительная цена за м <sup>2</sup> за год, %
Материалы стен	-	- 9,7 %
Этажность	7	Дополнительная ставка за год, %
Планировка	5	Автоматический
Капитал	584 656 Р	Нормативная и сопоставимая
Средняя цена за м <sup>2</sup>	584 656 Р	Нормативная и сопоставимая

О районе

Название	Бабушкинский	Дополнительная цена за м <sup>2</sup> за год, %
Район	Москва	Средняя цена, 1 кв.м. за м <sup>2</sup>
Населенность	87 594 человека	Дополнительная ставка за год, %
	47 лет	Средняя цена за м <sup>2</sup>
	147 522 Р	Средняя зарплата 0 человек
		39 296,4 Р/мес

https://www.cian.ru/sale/commercial/204121342/

**Офис (В), 365 м²**  
 в бизнес-центре «Олонейдж»  
 Москва СВАО р-н Бабушкинский, Олонейдж проезд, 4к2 [На карте](#)  
 Бабушкинская - 6 мин. пешком | Медведково - 25 мин. пешком

**34 700 000 Р**  
 95 069 Р за м²  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ИД 19822867  
**+7 916 644-50-07**  
**+7 916 190-86-47**  
 Показать контакты, что скрыто это объявление на CИАН? И оставить отзыв после сделки

Искать офис в Москве? Перейти на наш сайт. Прямая аренда. Аренда через CИАН дешевле на 30%. [Смотреть](#)  
[www.galablock.ru](#)

ИЖ Сити Парк  
 Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выдринская. Застройщик: «Ита-Инвест»  
 Тел. (495) 432-10-97  
 Прямые договоры на сайте застройщика «Ита-Инвест»

Площадь: 365 м² | Этаж: 5 из 6 | Помещение: Занято до июня 2019 | Класс: В

Площадь: 365 м² | Этаж: 5 из 6 | Помещение: Занято до июня 2019 | Класс: В

Ближайший к метро Бабушкинская БЦ «Олонейдж» 6 минут пешком! Здание находится на берегу реки Яуза - благоустроенная набережная, парковая зона. Продажа офисных помещений, расположенных на 5 этаже. У бизнес-центра есть собственная оцепрошенная парковка. Кроме того, вокруг здания бесплатная парковочная зона. Отличная транспортная развязка (автомобиль, метро, наземный общественный транспорт). Мультиязычная охрана, лифт, доступ свободный 24/7. Выполнена стандартная офисная отделка. Кондиционирование в каждом кабинете, интернет, телефон, пожарная сигнализация. Сейчас кабинетная планировка, отдельные кабинеты по 10-25 кв.м. Массивные стены нет, быстро возводимые офисные перегородки можно легко демонтировать и изменить планировку офиса. Помещение выделено в отдельный блок, в котором есть собственный холл, туалет.

Если рассматривать продаваемые офисные помещения, как арендный бизнес, то арендная плата в данном бизнес-центре составляет 1100 руб./ кв.м. Заполненность по аренде - 100%. Показ в любое удобное время.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Написать объявлению](#)

**Условия сделки**

Цена	34 700 000 Р
Ставка	95 069 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Смотреть условия](#) | [Попытаться](#)


ИЖ Сити Парк  
 Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выдринская. Застройщик: «Ита-Инвест»  
 Тел. (495) 432-10-97  
 Прямые договоры на сайте застройщика «Ита-Инвест»

Искать офис в Москве? Перейти на наш сайт. Прямая аренда. Аренда через CИАН дешевле на 30%. [Смотреть](#)  
[www.galablock.ru](#)

«Бизнес-Федерация»  
 В торговом центре «Триумф» находится под арендой Бизнес, от 60 кв. м. До центра от 5 мин. Тел. (495) 395-13-23

https://www.cian.ru/sale/commercial/192695053/

Офис (В), 44,4 м<sup>2</sup>  
 в деловом центре «Искра»  
 Москва, СВАО р-н Бабушкинский, ул. Искра, 35к1



5 000 000 Р

+7 926 527-49-63  
 +7 905 511-46-44

Площадь: 44,4 м<sup>2</sup> | Этаж: 7 из 7 | Планировка: Свободно | Класс: В

44,4 м<sup>2</sup> | 7 из 7 | Свободно | В

Продается офисное помещение в деловом центре Москва. Помещение офиса состоит из трех комнат, санузла, офисных столов. Один собственник. Документы на руках.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Условия сделки

Цена	5 000 000 Р
Ставка	112 613 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен 853 282 Р
Тип сделки	Свободна продажа

Условия, условия

Высота потолков: 3 м  
 Планировка: Кухонная  
 Вид: Общий с улицей  
 Сантехника: Офисная сантехника  
 Мебель: Есть  
 Дистант: Проводная система

Панорама | Наземная


Панорама | Наземная

Панорама | Спортивная

Инфраструктура

М Столовая | Банкомат | Центральная рециркуляция  
 М Кафе

4 деловой центр «Искра»  
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искра, 35к1  
 Бабушкинская 14 мин. пешком | Свиблово 24 мин. пешком



5 000 000 Р

+7 926 527-49-63  
 +7 905 511-46-44

Деловой центр Искра

Подъезд/этаж	1994	Тип здания	Деловой центр
Категория здания	Деловые	Площадь участка	0,52 га
Общая площадь	15 199,7 м <sup>2</sup>	Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция  
 Центральное кондиционирование  
 Центральное отопление  
 Сигнализация

О доме

Подъезд/этаж	1994	Деловая ставка за м <sup>2</sup> за год, месяц	- 9,7 %
Материалы стен	-	Деловая ставка за м <sup>2</sup> за год, квартал	- 12,6 %
Этажность	7	Ассуренс	Нет
Лифтовое	1	Конструкторы и системы	-
Капитал	-	Напольные и плиточные	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	184 666 Р		

О районе

Название	Бабушкинский	Деловая ставка за м <sup>2</sup> за год, квартал	+ 9,9 %
Район	Москва		
Население	87 594 человека	Средняя цена 1 кв. м. за год	+ 509 273,4 Р

5 000 000 Р

+7 926 527-49-63  
 +7 905 511-46-44




Каталог недвижимости Поиск по карте Отзывы компаний Услуги Вопросы экспертам

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПМС

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > СВАО > Бабушкинский > метро Бабушкинская > Колоская улица  
 стоимость 34.51 ₽/м² + НДС 510 процентов, 0 за аренду

**Офис (В), 509 м²**  
 в административном здании на ул. Колоская, 2а6-  
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Колоская ул., 2а6 На карте  
 Бабушкинская - 7 мин. на транспорте Савблово - 5 мин. пешком

В избранном



Площадь: 509 м² Этаж: 15 из 16 Планировка: Свободно Класс: В

**693 513 Р/мес.**  
 16 350 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

**ПРОФИС Недвижимость**  
 Управляющая компания  
 Нет опыта  
 Опыт работы с 2008 года  
 Еще 348 объектов

**+7 495 185-69-90**  
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся ни ЦИАН, ни другим агентом после звонка

**Аренда маленьких офисов**  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Машинистка, Собственная, Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)

**Аренда маленьких офисов**  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Машинистка, Собственная, Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)

Описание

Площадь: 509 м² Этаж: 15 из 16 Планировка: Свободно Класс: В

Обычный блок 509 кв.м. Сдается одним блоком (весь этаж) Коридорно-кабинетная планировка. Выполнена отделка общих зон и офисных помещений. Санузлы на этаже.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлений.

**Условия сделки**

Цена	693 513 Р/мес	Тип аренды	Прочая Аренда
Ставка	16 350 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 115 586 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный взнос	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Высота потолков: 2,7 м  
 Планировка: Кабинетная

**693 513 Р/мес.**  
 16 350 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

**ПРОФИС Недвижимость**  
 Управляющая компания  
 Нет опыта  
 Опыт работы с 2008 года  
 Еще 348 объектов

**+7 495 185-69-90**  
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся ни ЦИАН, ни другим агентом после звонка

**Аренда маленьких офисов**  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Машинистка, Собственная, Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)

**Аренда маленьких офисов**  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Машинистка, Собственная, Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)

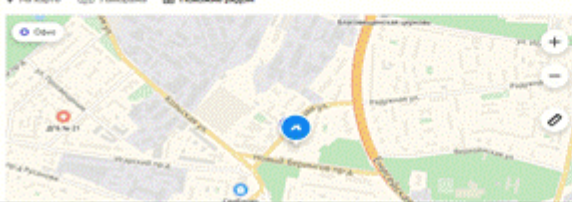
Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Высота потолков: 2,7 м  
 Планировка: Кабинетная  
 Вид: Общий с улицы  
 Состояние: Офисная отделка  
 Мебель: Нет

Парковка: Наземная  
 Парковка: Наземная  
 Количество мест: 75

в административном здании на ул. Колоская, 2а6-  
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Колоская ул., 2а6  
 Бабушкинская 7 мин. на транспорте Савблово 5 мин. пешком

На карте Планшета Планшета радиус



**Офис, 509 м²**

**693 513 Р/мес.**  
 16 350 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

**ПРОФИС Недвижимость**  
 Управляющая компания  
 Нет опыта  
 Опыт работы с 2008 года  
 Еще 348 объектов

**+7 495 185-69-90**  
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся ни ЦИАН, ни другим агентом после звонка

**Аренда маленьких офисов**  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Машинистка, Собственная, Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)

**Аренда маленьких офисов**  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Машинистка, Собственная, Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)





Каталог недвижимости Поиск по карте Опции квартиры Услуги Выборы регионов

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > СВАО > Бабушкинский > центр Савёлово > улица Искра  
 квартира, 34.57 м² > 37 процентов, 1 за месяц

**Офис (B), 47,5 м²**  
 в деловом центре «Искра»  
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искра, 31к1. На карте  
 Савёлово - 1 мин. на транспорте Бабушкинская - 16 мин. пешком

57 000 Р/мес. >  
 14 400 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ИРБО  
 Дмитрий Александр  
 Статус 3 объект  
 +7 925 515-40-01  
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И остальные слова после звонка

Аренда маленьких офисов  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Мгновенность. Собственность. Звоните!  
 ipraces-for-rent.msk.ru

Аренда маленьких офисов  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Мгновенность. Собственность. Звоните!  
 ipraces-for-rent.msk.ru

Площадь: 47,5 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно Класс: B

Площадь: 47,5 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно Класс: B

Прямая аренда от собственника. В здании недавно проведены от 19,9-47,7 кв.м. Помещение в отличном состоянии, пластиковые окна, сделан качественный ремонт. Несколько операторов связи. Обшая система кондиционирования, офисы с люминесцентной, СИПС. Бизнес-центр Искра это современный, деловой и многофункциональный центр, расположенный в 10 минутах пешей доступности от метро Бабушкинская и Савёлово. Удобная транспортная инфраструктура, рядом МКАД, удобный выезд на Ярославское и Алтуфьевское шоссе. Система круглосуточной охраны и контроля доступа, парковка, так же на территории объекта имеются кафе и столовая. Так же действует СПОРТ ЗАЛ со всем оборудованием !!! По всем вопросам обращайтесь по телефону!

Дополнительная информация

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

Условия сделки	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	57 000 Р/мес.	Длительный
Стоимость	14 400 Р за м² в год	Длительный
Налог	НДС включен 9 500 Р	Нет
Оборудованный корпус	Включены	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Нет
Эксплуатационные расходы	Включены	Нет
Предоплата	1 месяц	Нет

Узнать условия Показать фото

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Эксплуатационные расходы Включены  
 Предоплата 1 месяц

Юридический адрес Предоставляется  
 Высота потолков 3 м  
 Вид Общедоступный  
 Состояние Офисная отделка  
 Мебель Нет  
 Доступ Пропускная система

Парковка Наземная  
 Парковка Наземная  
 Парковка Спонсорная

Инфраструктура  
 Автосервис Автомойка Столовая  
 Банкомат Парк Центральная рецепция  
 Торговая зона Буфет Кафе

в деловом центре «Искра»  
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искра, 31к1  
 Савёлово - 1 мин. на транспорте Бабушкинская - 16 мин. пешком

57 000 Р/мес. >  
 14 400 Р за м² в год  
 ИРБО  
 Дмитрий Александр  
 Статус 3 объект  
 +7 925 515-40-01  
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И остальные слова после звонка

Аренда маленьких офисов  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Мгновенность. Собственность. Звоните!  
 ipraces-for-rent.msk.ru

Аренда маленьких офисов  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Мгновенность. Собственность. Звоните!  
 ipraces-for-rent.msk.ru

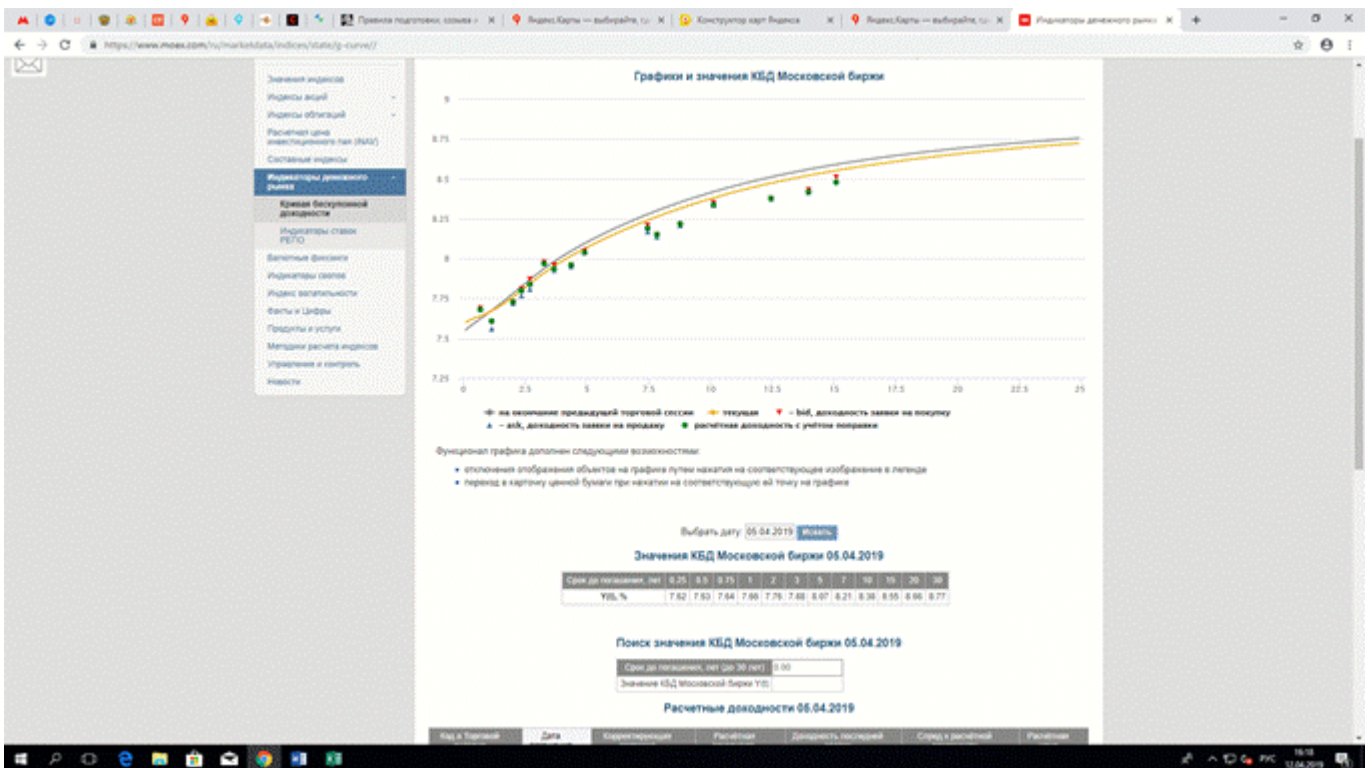
Аренда маленьких офисов  
 От 290 рублей за м²  
 Без комиссии и переплат  
 Мгновенность. Собственность. Звоните!  
 ipraces-for-rent.msk.ru

Прочие иллюстрированные материалы

**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
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
	6-7	9-12	5-9	9-12	6-8	10-12	8-10	12-14	12-14



недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	<b>Квартиры</b>							
<b>1</b>	<b>1-комнатные квартиры</b>							
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2</b>	<b>2-комнатные квартиры</b>							
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3</b>	<b>3 и более-комнатные квартиры</b>							
	Москва	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...7	3...5	4...6	5...8			
	<b>Земельные участки</b>							
<b>1</b>	<b>Под дачное строительство</b>							
	Московская область	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область	6...7			5...11		5...9	
<b>2</b>	<b>Под офисные и торговые цели</b>							
	Москва	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8	
<b>3</b>	<b>Под производственно-складские цели</b>							
	Москва	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
	<b>Помещения (здания)</b>							
<b>1</b>	<b>Производственные</b>							
	Иркутск	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	6...9			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...8	5...9	5...8	6...10			
<b>2</b>	<b>Торговые</b>							
	Иркутск	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3</b>	<b>Офисные</b>							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			
<b>4</b>	<b>Гостиницы</b>							
	Москва	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	-	9...11	9...12		8...16	

Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)

		отчет - по сопоставимому кругу предприятий		в среднем за год к предыдущему году							в среднем за год			
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030	2016-2030
		1						105,3	105,3	105,1	104,9	104,3	103,9	102,7
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая	2	108,4	105,1	107,1	105,4	104,9	105,4	105,3	105,1	104,7	104,3	103,7	102,6	103,7
	3						104,9	104,8	104,3	104,1	103,7	103,5	103,0	103,6

использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

### 6. Определение коэффициента входа $K_5$

Коэффициент входа  $K_5$  определяется по следующей таблице:

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Примечание.

Вход через проходную - вход в объект нежилого фонда, находящийся на замкнутой, охраняемой территории, доступ в который возможен только через проходную, расположенную отдельно от объекта нежилого фонда.

### Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпр					
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>2018 год</b>														
январь	7,93	9,29	10,75	10,01	9,14	9,74	7,94	8,61	13,15	12,24	12,87	12,19	12,46	
февраль	7,89	9,39	9,76	9,19	8,81	8,95	9,88	9,23	12,94	12,48	12,34	10,58	11,58	
март	7,83	9,00	9,97	9,18	8,77	9,31	9,08	9,22	12,58	11,82	12,22	10,41	11,32	
апрель	7,69	9,14	9,50	9,37	8,66	8,70	8,33	8,51	12,27	11,80	12,14	10,55	11,36	
май	7,73	9,30	9,69	9,30	8,75	9,08	8,11	8,61	12,77	11,97	11,98	10,84	11,52	
июнь	7,73	9,31	9,99	9,42	8,82	8,60	8,24	8,45	12,27	11,60	11,69	10,91	11,39	
июль	7,66	9,09	9,64	9,44	8,75	8,81	8,33	8,61	12,22	11,48	11,88	11,00	11,45	
август	7,73	9,36	9,98	9,08	8,72	9,28	8,86	9,05	11,98	11,76	11,78	10,79	11,38	

### Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

Таблица 4.3.6

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>2018 год</b>																
январь	7,93	9,29	10,75	10,01	9,14	9,74	7,94	8,61	13,15	12,24	12,87	12,19	12,46	11,80	10,63	11,28
февраль	7,89	9,39	9,76	9,19	8,81	8,95	9,88	9,23	12,94	12,48	12,34	10,58	11,58	11,43	9,69	10,65
март	7,83	9,00	9,97	9,18	8,77	9,31	9,08	9,22	12,58	11,82	12,22	10,41	11,32	11,35	9,56	10,62
апрель	7,69	9,14	9,50	9,37	8,66	8,70	8,33	8,51	12,27	11,80	12,14	10,55	11,36	11,50	9,74	10,77
май	7,73	9,30	9,69	9,30	8,75	9,08	8,11	8,61	12,77	11,97	11,98	10,84	11,52	11,12	8,56	9,95
июнь	7,73	9,31	9,99	9,42	8,82	8,60	8,24	8,45	12,27	11,60	11,69	10,91	11,39	11,09	8,27	9,39
июль	7,66	9,09	9,64	9,44	8,75	8,81	8,33	8,61	12,22	11,48	11,88	11,00	11,45	11,13	8,70	9,70
август	7,73	9,36	9,98	9,08	8,72	9,28	8,86	9,05	11,98	11,76	11,78	10,79	11,39	11,14	9,32	10,21
сентябрь	7,90	9,62	10,01	9,42	9,00	9,49	9,02	9,24	8,89	11,89	11,71	10,93	11,03	11,13	9,34	10,20
октябрь	8,05	9,85	10,05	8,56	8,84	9,47	8,56	9,16	12,12	11,77	11,82	10,22	11,19	10,95	9,14	10,14
ноябрь	8,13	9,83	10,28	8,87	8,94	9,81	8,88	9,45	9,29	11,65	11,66	9,90	10,33	10,69	8,74	9,69
декабрь	8,28	9,79	10,24	9,56	9,20	9,70	8,63	9,17	9,04	11,75	11,66	10,46	10,89	11,06	9,33	10,08

4. Отделение продаж и деятельности финансовых организаций

Статистика

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-22  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Авадия" (ОГРН 1057748457425, ИНН 7716533700) (организация)	Форма по ОКУД	Кад
	по ОКПО	78946557
(структурное подразделение)		

Номер документа	Дата составления
1-И	12.02.2019

**П Р И К А З**  
(назначение, распоряжение)  
о проведении инвентаризации

Для проведения инвентаризации товарно-материальных ценностей, дебиторской и кредиторской задолженности, основных средств, денежных средств

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	Решетняк Елена Николаевна (фамилия, имя, отчество)
Члены комиссии:	— (должность)	Трандина Виктория Александровна (фамилия, имя, отчество)
	— (должность)	Одинцова Виктория Андреевна (фамилия, имя, отчество)

Инвентаризации подлежат товарно-материальные ценности, дебиторская и кредиторская задолженность, основные средства, денежные средства

К инвентаризации приступить « 12 » февраля 2019 г.  
и окончить « 04 » марта 2019 г.

Причина инвентаризации п. 2 статьи 129 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ  
(контрольная проверка, оценка материально-ответственных лиц, переоснастка и т.д.)

"О несостоятельности (банкротстве)"

Материалы по инвентаризации сдать в бухгалтерию

не позднее « 04 » марта 2019 г.

Руководитель		Решетняк Елена Николаевна
Конкурсный управляющий (должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Аваллиа" (ОГРН 1057748457425, ИНН 7716533700)

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	78946557
Вид деятельности	68.20
номер	1-И
дата	12.02.2019
Дата начала инвентаризации	12.02.2019
Дата окончания инвентаризации	04.03.2019
Вид операции	

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Номер документа	Дата составления
1	04.03.2019

Основные средства ООО "Аваллиа"

находящиеся в собственности


Местонахождение г. Москва, ул. Енисейская, д.2, стр.2

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий  Резетникова Елена Николаевна  
(подпись) (подпись) (подпись)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	№			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Нежилое помещение, расположенное на земельном участке, принадлежащем по праву аренды по договору № М-02-043404 от 14.10.2013 г., по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, д.2, стр.2.								1	н/д	-	-
2	Кондиционер Nakai (внутр. блок)								2	н/д	-	-
3	Кондиционер Fujitsu Electric (внутр. блок)								4	н/д	-	-
4	Кондиционер Fujitsu (внутр. блок)								1	н/д	-	-
5	Кондиционер Sharp (внутр. блок)								3	н/д	-	-
6	Кондиционер LG (внутр. блок)								1	н/д	-	-
7	Кондиционер Samsung (внутр. блок)								1	н/д	-	-
8	Кондиционер General (внутр. блок)								1	н/д	-	-
9	Кондиционер TUN KQW-127C (внешн. блок)								1	н/д	-	-
<b>Итого</b>									<b>15</b>			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Десять

б) общее количество единиц фактически

Пятидесять

в) на сумму фактически

(протокол)

руб. коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ Десять (принесли)

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ Пятидесять (принесли)

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ (принесли) руб. \_\_\_\_\_ коп.

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

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (подпись) _____	Решетник Елена Николаевна (расшифровка подписи)
Члены комиссии:	_____	Трацкина Виктория Александровна (расшифровка подписи)
	_____	Одинова Виктория Андреевна (расшифровка подписи)
	_____	_____
	_____	_____

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (подпись) _____	Решетник Елена Николаевна (расшифровка подписи)
_____	_____
_____	_____

« 04 » марта 2019 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий (подпись) _____	Решетник Елена Николаевна (расшифровка подписи)
_____	_____

« 04 » марта 2019 г.

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

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 28.12.2018

№ 00-00-4001/5068/2018-28846

На основании запроса от 25.12.2018, поступившего на рассмотрение 25.12.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Авалия", ИНН: 7716533700, ОГРН: 1057748457425, дата гос.регистрации: 04.10.2005; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Енисейская, д 2, стр 2 , за период с 01.01.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:02:0015005:1709	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Бабушкинский, ул Енисейская, д 2, строен 2, пом I	
		Площадь:	465, 4 кв. м	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	29.11.2005	
		номер государственной регистрации:	77-77-12/016/2005-927	
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от "24" октября 2005 г. с Закрытым акционерным обществом "ТрендЛюкс"	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-02/059/2014-341	
2.	Получатель выписки:	Решетняк Елена Николаевна		

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер  
(подпись, наименование должности)



Кузина Ольга Ивановна  
(подпись, фамилия)

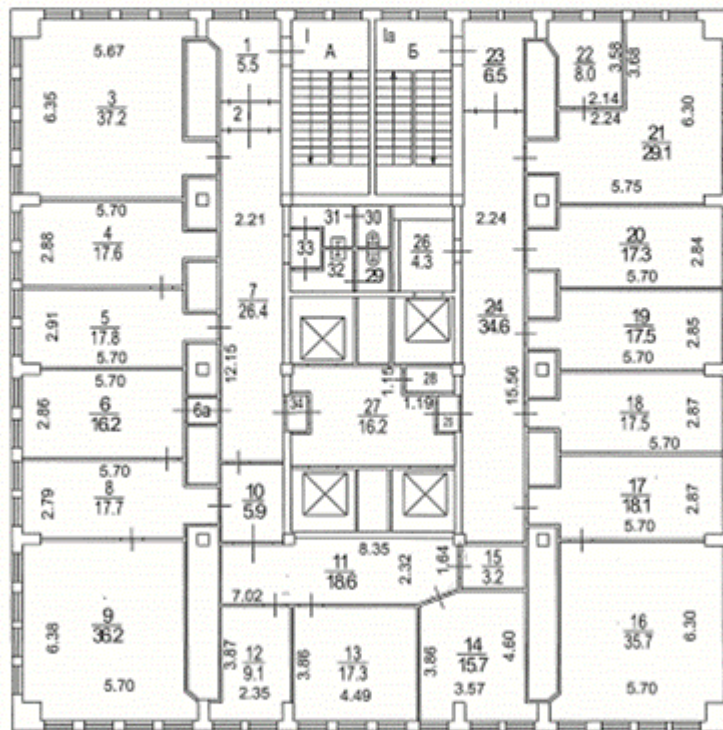
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  
МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА  
Л. Ю. ПОЛЯКОВА



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Енисейская ул.  
используется по плану. Дата: 17.12.19  
 домоп. (вл.) --- ДОМ 2  
улица подворья  
 корпус: строение (сооружение) 2  
улица подворья  
 квартал № 3335 Северо-Восточный АО г. Москвы

11 ЭТАЖ




Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 16 " июля 2001 г.  
 П/план снял Корякина А.В.  
 Проверил Корякина А.В.  
 " 13 " февраля 2019 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
ГБУ МосгорБТИ

Адрес: 125009, г. Москва, Малый Гнездниковский пер., д. 9, стр. 7  
Телефон: 8 (495) 629-02-80



**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ**

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, Енисейская улица, дом 2, строение 2**

стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

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		
11	1	тамбур	5,5		5,5				300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	2	тамбур	2,2		2,2				240 учрежд. 16.07.2001 г.	
	3	кабинет	37,2	37,2					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	4	кабинет	17,6	17,6					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	5	кабинет	17,8	17,8					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	6	кабинет	16,2	16,2					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	6а	тамбур	1,2		1,2				300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	7	коридор	26,4		26,4				300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	8	кабинет	17,7	17,7					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	9	кабинет	36,2	36,2					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	10	коридор	5,9		5,9				300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	11	холл	18,6		18,6				300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	12	кабинет	9,1	9,1					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	13	кабинет	17,3	17,3					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	14	кабинет	15,7	15,7					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	15	кладовая	3,2		3,2				300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	16	кабинет	35,7	35,7					240 учрежд. 16.07.2001 г.	
	17	кабинет	18,1	18,1					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	18	кабинет	17,5	17,5					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	19	кабинет	17,5	17,5					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	20	кабинет	17,3	17,3					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	21	кабинет	29,1	29,1					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	22	кабинет	8,0	8,0					300 учрежд. 16.07.2001 г.	
	23	тамбур	6,5		6,5				300 учрежд. 16.07.2001 г.	

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, Енисейская улица, дом 2, строение 2

стр. 2

24	коридор	34,6	34,6	300	учрежд. 16.07.2001 г.
25	тамбур	0,9	0,9	300	учрежд. 16.07.2001 г.
26	холл	4,3	4,3	300	учрежд. 16.07.2001 г.
27	холл	16,2	16,2	300	учрежд. 16.07.2001 г.
28	кладовая	1,8	1,8	300	учрежд. 16.07.2001 г.
29	уборная	1,4	1,4	300	учрежд. 16.07.2001 г.
30	уборная	1,4	1,4	300	учрежд. 16.07.2001 г.
31	умывальная	2,4	2,4	300	учрежд. 16.07.2001 г.
32	умывальная	2,4	2,4	300	учрежд. 16.07.2001 г.
33	коридор	1,7	1,7	300	учрежд. 16.07.2001 г.
34	тамбур	0,8	0,8	300	учрежд. 16.07.2001 г.
Итого по помещению		465,4	328,0	137,4	
Нежилые помещения всего		465,4	328,0	137,4	
в т.ч. Учрежденческие		465,4	328,0	137,4	

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 24.07.2006 г. № 2210953

Экспликация на 2 страницах

13.02.2019 г.

Исполнитель

Корякина А.В.

Участки ▾ 55,851891 37,670227 × Найти

### Земельные участки <sup>1</sup>

#### 1. 77:02:0015005:1770

г. Москва, ул. Енисейская, вл. 2, стр. 2

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:02:0015005:1770
Кад. квартал:	77:02:0015005
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, ул. Енисейская, вл. 2, стр. 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	42 681 423,25 руб.
Уточненная площадь:	1 415 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
по документу:	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)
Кадастровый инженер:	---
Дата постановки на учет:	20.06.2013
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019

ВЫПИСКА

из Единого государственного реестра юридических лиц

03.04.2019

№ ЮЭ9965-19-37201648

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАЛИЯ"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 1057748457425

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 03 » апреля 20 19 г.  
число                      месяц прописью                      год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАЛИЯ"
2	Сокращенное наименование	ООО "АВАЛИЯ"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
<b>Адрес (место нахождения)</b>		
4	Почтовый индекс	129344
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ЕНИСЕЙСКАЯ
7	Дом (владение и т.п.)	2
8	Корпус (строение и т.п.)	СТР.2
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
<b>Сведения о регистрации</b>		
10	Способ образования	Создание юридического лица
11	ОГРН	1057748457425
12	Дата регистрации	04.10.2005
13	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
14	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
15	Адрес регистрирующего органа	125373, г.Москва, Походный проезд, домовладение 3, стр.2
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
17	ИНН	7716533700

18	КПП	771601001
19	Дата постановки на учет	04.10.2005
20	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по г. Москве
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2057748457435 04.10.2005
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
22	Регистрационный номер	087302040429
23	Дата регистрации	07.10.2005
24	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №6 по г. Москве и Московской области муниципальный район Бабушкинский г.Москвы
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2077755499040 17.05.2007
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
26	Регистрационный номер	772703452777271
27	Дата регистрации	06.10.2005
28	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №27 Государственного учреждения - Московского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
29	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2167749211672 18.09.2016
<b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>		
30	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
31	Размер (в рублях)	100000
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2187747905717 22.03.2018
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2197746113080 10.01.2019
34	Фамилия	РЕШЕТНЯК
35	Имя	ЕЛЕНА
36	Отчество	НИКОЛАЕВНА
37	ИНН	212801296330
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2197746113080 10.01.2019
39	Должность	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
40	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2197746113080 10.01.2019
<b>Сведения об учредителях (участниках) юридического лица</b>		
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2187747905717 22.03.2018
42	Полное наименование	ИНКРИСИНГ ЭКСПОРТ ИНК

43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2187747905717 22.03.2018
44	Страна происхождения	БЕЛИЗ
45	Дата регистрации	26.02.2015
46	Регистрационный номер	194,452
47	Наименование регистрирующего органа	РЕГИСТРАЦИОННОЕ БЮРО МЕЖДУНАРОДНЫХ БИЗНЕС КОМПАНИЙ НЕЗАВИСИМОГО ГОСУДАРСТВА В СОСТАВЕ СОДРУЖЕСТВА, ВОЗГЛАВЛЯЕМОГО ВЕЛИКО БРИТАНИЕЙ - БЕЛИЗ
48	Адрес (место нахождения) в стране происхождения	БЕЛИЗ, Г.БЕЛИЗ, ДРИФТВУД БЭЙ, 185, НОМЕР 23, ЯЩИК 2140
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2187747905717 22.03.2018
50	Номинальная стоимость доли (в рублях)	100000
51	Размер доли (в процентах)	100
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6187747531713 02.04.2018
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
53	Код и наименование вида деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
1		
55	Код и наименование вида деятельности	46.49 Торговля оптовая прочими бытовыми товарами
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
2		
57	Код и наименование вида деятельности	47.78 Торговля розничная прочая в специализированных магазинах
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
3		
59	Код и наименование вида деятельности	47.9 Торговля розничная вне магазинов, палаток, рынков
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
4		
61	Код и наименование вида деятельности	47.99 Торговля розничная прочая вне магазинов, палаток, рынков
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005

5		
63	Код и наименование вида деятельности	52.10 Деятельность по складированию и хранению
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
6		
65	Код и наименование вида деятельности	68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
66	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
7		
67	Код и наименование вида деятельности	68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
8		
69	Код и наименование вида деятельности	68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
9		
71	Код и наименование вида деятельности	68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
10		
73	Код и наименование вида деятельности	68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
11		
75	Код и наименование вида деятельности	68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748457425 04.10.2005
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
<b>1</b>		
77	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1057748457425 04.10.2005
78	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
79	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



8979\_20948597

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

26 декабря 2018 г.

Дело № А40-66504/18-129-54 Б

*Резолютивная часть решения объявлена 20 декабря 2018 г.**Полный текст решения изготовлен 26 декабря 2018 г.*

Арбитражный суд в составе:

судьи Фатеевой Н.В.

при ведении протокола секретарем с/з Трушниковой О.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению конкурсного кредитора **ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА БАНК ВТБ** (ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА БОЛЬШАЯ МОРСКАЯ, 29, Дата регистрации до 1 июля 2002 года 17.10.1990)о признании **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАЛИЯ"** (ОГРН 1057748457425, ИНН 7716533700129344, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЕНИСЕЙСКАЯ, 2, СТР.2, Дата регистрации 04.10.2005 )

несостоятельным (банкротом),

с участием:

От кредитора – не явился, извещен

От должника – не явился, извещен

От временного управляющего – Одинцова В.А. (дов. от 03.12.18, паспорт)

**У С Т А Н О В И Л:**

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.06.2018 г. (резолютивная часть объявлена 18.06.2018 г.) в отношении ООО "Авалия" введена процедура наблюдения. Временным управляющим утверждена Долгова Елена Николаевна.

Сообщение о данном факте опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 108 от 23.06.2018 г., стр. 82.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного управляющего по результатам процедуры наблюдения.

Представители кредитора и должника, в судебное заседание не явились, о времени и месте проведения судебного заседания извещены надлежащим образом.

Дело слушалось в порядке ст. 123, 156 АПК РФ.

От временного управляющего в материалы дела поступил отчет о проведении процедуры наблюдения в отношении должника, ходатайство о признании должника банкротом и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.

Исследовав и оценив представленные в дело доказательства, суд считает ходатайство подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

По итогам собрания кредиторов временный управляющий обратился в суд с ходатайством о признании должника банкротом, отчитался в проделанной работе, заявил ходатайство об открытии в отношении должника конкурсного производства, пояснив, что проведен финансовый анализ должника, по результатам которого сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника, наличии у должника имущества.



На основании проведенного финансового анализа состояния должника сделан вывод о достаточности средств на покрытие судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему. По данным отчета временного управляющего балансовая стоимость имущества должника в 2017 г. составляла 4 710 000,00 руб.

Первое собрание кредиторов состоялось 06.12.2018 г. На дату проведения собрания в реестр требований кредиторов должника включен один кредитор ПАО ВТБ Банк суммой требований 189.117.173,47 руб.

Требования ПАО ВТБ Банк обеспечены залогом имущества должника - помещение, назначение объекта: нежилое, площадь объекта 465,4 кв. м., этаж:11, кадастровый номер объекта: 77:02:0015005:1709, ранее присвоенный условный номер: 77-77-12/016/2005-927, перечень помещений: этаж 11, пом.1 ком. 1-6, 6а, 7-34, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, д.2 стр.2, залоговая стоимость - 23 339 856 рублей.

Временный управляющий, согласно представленным им в материалы дела документам, на собрании кредиторов отчитался в проделанной работе перед кредиторами, 100 % голосов кредиторов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, было принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении его конкурсного производства.

На собрании кредиторов, состоявшемся 06.12.2018 г., 100 % голосов кредиторов было принято решение об определении арбитражным управляющим должника ООО "АВАЛИЯ" Решетняк Елену Николаевну (фамилия Долгова изменена на Решетняк в связи со вступлением в брак), члена НП СРО АУ «Развитие».

Временным управляющим сформирован реестр требований кредиторов, составлен анализ финансового состояния должника, а также направлены запросы в компетентные органы. Документы в полном объеме представлены временным управляющим в материалы дела.

Согласно полученным ответам из регистрирующих органов имущества должника недостаточно для погашения требований кредиторов, восстановление платежеспособности невозможно, признаки преднамеренного и (или) фиктивного банкротства не выявлены.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что ООО "АВАЛИЯ" подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение более трех месяцев должник не способен удовлетворить требования по денежным обязательствам перед кредиторами на сумму свыше триста тысяч рублей, что соответствует признакам банкротства, установленным ст.ст. 3,6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

С учетом принятого на собрании кредиторов решения, суд считает целесообразным открыть конкурсное производство в отношении ООО "АВАЛИЯ" сроком на шесть месяцев.

Руководствуясь ст. ст. 2, 32, 52, 53, 126 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 71, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Признать ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАЛИЯ" (ОГРН 1057748457425, ИНН 7716533700129344, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЕНИСЕЙСКАЯ, 2, СТР.2, Дата регистрации 04.10.2005 ) несостоятельным (банкротом).

**Открыть в отношении ООО "АВАЛИЯ" конкурсное производство** сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим должника **Решетняк Елену Николаевну** (ИНН 212801296330, член НП СРО АУ «Развитие», регистрационный

номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 15427, адрес для направления корреспонденции: **119048, г. Москва, а/я 110**).

Обязать руководителя должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».


Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника **на 24.06.2019 г. в 10 час. 45 мин.** в зале № 3037, в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения.

Судья

Фатеева Н.В.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90554/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		30 октября 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Трандина Виктория Александровна Адрес регистрации или ИНН: 422304727839	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 октября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 300.00 руб. (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 23 ноября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Трандина Виктория Александровна	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Грандина Виктория Александровна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 3200 № 460514, выдан 14.11.2000г.

Центральным РОВД тор. Прокопьевска Кемеровской обл.

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«01» июня 2015г., регистрационный № 009505

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «14» декабря 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0025774 \*



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 009505 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 009505 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Трандина Виктория Александровна**  
Паспортные данные: Сер. 3200 №460514 выдан Центральным РОВД гор. Прокопьевска Кемеровской обл. (код подразделения - 422-028) 14.11.2000  
Адрес регистрации: 653050, Кемеровская область, г. Прокопьевск, пр-т Строителей, д. 17, кв./оф. 26
- 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, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 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 требований (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 (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным, и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

  
Трандина Виктория Александровна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Печать отдела страхования Ингосстрах, филиал в Архангельске, на основании лицензии № 5798243-0-18 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015079-1

« 05 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Трандиной Виктории Александровне

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

от « 05 » октября 20 18 г. № 91

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 05 » октября 20 21 г.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 466775

Настоящий диплом выдан Бирандиной  
Виктории Александровне  
в том, что он(а) с 05 июня 2012 г. по 31 мая 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ялтинский государственный технический университет им. И.И. Шкодунова»  
по программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 мая 2013

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бирандиной  
Виктории Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Бирюк 2013  
[Signature]