



**Отчет об оценке № 011/0219**

**«Определение рыночной стоимости  
нежилого здания, общей площадью 917,7 кв.м.,  
условный номер:259335, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2,  
принадлежащего ООО «ИнтерВест»  
на праве собственности»**

**Договор № 11 от «11» февраля 2019 года**

**Дата составления Отчета об оценке: «21» февраля 2019 года**

**ООО «Вондига»**

**123100, город Москва,  
улица Сергея Максеева, дом 1  
Тел./факс: +7 (495) 724-83-27  
E-mail: 003400@mail.ru**



Конкурсному управляющему  
ООО «ИнтерВест»

Макарову В.В.

Сопроводительное письмо  
к Отчёту об оценке № 011/0219  
от «21» февраля 2019 года**Уважаемый Валерий Викторович!**

В соответствии с Договором № 11 оказания услуг по оценке имущества от «11» февраля 2019 года между Обществом с ограниченной ответственностью «ИнтерВест», именуемым в дальнейшем «Заказчиком», и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10). Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки:

недвижимого имущества, в рамках дела Арбитражного суда города Москвы №А40-202849/17-186-264Б, принадлежащего на праве собственности ООО «ИнтерВест»,

по состоянию на «01» февраля 2019 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

Объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 917,7 кв.м., условный номер:259335, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2.

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб. на 09.01.2019 г.	Вид существующего права	Правоустанавливающие документы
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	53 531 414,06 <sup>1</sup>	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерВест», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2018 г. по делу №А40-202849/17-186-264Б.

Реквизиты Заказчика:

ООО «ИнтерВест»  
ОГРН: 1057749511060;  
ИНН: 7725557049; КПП: 771701001;  
адрес: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

**Краткое изложение содержания проведенных работ:**

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Осмотр объекта оценки;
3. Запрос документов для проведения оценки;
4. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;

<sup>1</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=77%3A02%3A0023002%3A3206&type=5&app=search&opened=1>

7. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
9. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
10. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.**

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

- доходный подход (обоснование отказа от использования);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);  
26 655 514 (Двадцать шесть миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот четырнадцать) руб., без учета НДС.
- затратный подход (метод сравнительной единицы).  
21 849 077 (Двадцать один миллион восемьсот сорок девять тысяч семьдесят семь) руб., без учета НДС.

**Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «01» февраля 2019 года показали следующие значения рыночной стоимости Объекта оценки:

**24 252 296 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят две тысячи двести девяносто шесть) руб. без учёта НДС.**

**Таблица 2. Рыночная стоимость Объекта оценки.**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.	24 252 296

**Основание для проведения оценки.**

Договор № 11 оказания услуг по оценке имущества от «11» февраля 2019 года заключён между Обществом с ограниченной ответственностью «ИнтерВест» и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

**Дата составления отчета.**

Отчет составлен «21» февраля 2019 года.

**Порядковый номер отчета.**

Порядковый номер Отчета об оценке – 011/0219.

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

**Объект оценки.**

Объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 917,7 кв.м., условный номер:259335, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2.

**Имущественные права на Объект оценки.**

Оцениваемый объект принадлежит ООО «ИнтерВест» на праве собственности. Обременения указанных прав в отношении данного объекта указаны в описании состава оцениваемого недвижимого имущества.

**Реквизиты Собственника:**

ООО «ИнтерВест»  
ОГРН: 1057749511060;  
ИНН: 7725557049; КПП: 771701001;  
адрес: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

**Цель оценки.**

Цель оценки – определение рыночной стоимости.



**Вид стоимости.**

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

**Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.**

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: результат оценки рыночной стоимости цены имущества определяется для определения начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества ООО «ИнтерВест» в рамках процедуры банкротства по делу Арбитражного суда города Москвы №А40-202849/17-186-264Б. В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной в Задании на оценку, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя не действительно.

**Дата оценки.**

Оценка проводится по состоянию на «01» февраля 2019 года.

**Срок проведения оценки.**

Оценка проводится с «1» февраля 2019 года по «21» февраля 2019 года.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.**

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности



за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.

- Осмотр объектов оценки и его фотографирование производилось Оценщиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- 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. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.



**СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.****Сведения о Заказчике.**

Заказчиком является Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерВест», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2018 г. по делу №А40-202849/17-186-264Б.

## Реквизиты Заказчика:

ООО «ИнтерВест»  
 ОГРН: 1057749511060;  
 ИНН: 7725557049; КПП: 771701001;  
 адрес: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

**Сведения об оценщиках, сотрудниках Исполнителя**

## Оценщиком является:

ФИО специалиста	Шеин Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	«Оценка недвижимости», №009219-1 от 04.04.2018 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0022011)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 0991R/776/20207/18 АО «Альфа Страхование», действителен с 01 сентября 2018 г. по 31 августа 2019 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 26 июля 2018 г.
Паспорт Гражданина Российской Федерации, место регистрации	паспорт гражданина РФ серия 33 11 № 108288 выдан 20.12.2011 года, ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ УРЖУМЕ; место регистрации: Кировская область, город Киров, ул. Ленина, 164к5, кв 69.
Телефон, факс.	Тел: 89191000030
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

**Сведения об Исполнителе.**

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

## Реквизиты Исполнителя:

ООО «Вондига»  
 ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года;  
 ИНН: 5042128266;  
 КПП: 770301001;  
 адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.  
 р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/1432250741 от 14.09.2018 г., страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2018 по 30.09.2019 г.



**Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.**

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

**ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «01» февраля 2019 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

**ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»;
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
- Стандарты Саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ССО РОО 1-01-2015, «Цель оценки и виды стоимости» ССО РОО 1-02-2015, «Требования к отчету об оценке» ССО РОО 1-03-2015, «Оценка недвижимости» ССО РОО 1-07-2015, «Оценка бизнеса» ССО РОО 1-08-2015, «Оценка стоимости машин и оборудования» ССО РОО 1-10-2015, «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» ССО РОО 1-11-2015.

Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.



## ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно ООО «ИнтерВест» за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки – недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ИнтерВест» на праве собственности, расположенного по адресу: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.

Генеральный директор  
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

МП



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....</b>	<b>11</b>
	1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	11
	1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	12
<b>2.</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>14</b>
	2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	14
	2.1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	14
	2.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	14
	2.1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	14
	2.1.4. Основание для проведения оценки.....	14
	2.1.5. Дата составления Отчета.....	15
	2.1.6. Порядковый номер Отчета.....	15
	2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	15
	2.2.1. Объект оценки.....	15
	2.2.2. Имущественные права на Объект оценки.....	15
	2.2.3. Цель оценки.....	15
	2.2.4. Вид стоимости.....	15
	2.2.5. Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.....	15
	2.2.6. Дата оценки.....	15
	2.2.7. Срок проведения оценки.....	15
	2.2.8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	15
	2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	17
	2.3.1. Сведения о Заказчике.....	17
	2.3.2. Сведения об оценщиках, сотрудниках Исполнителя.....	17
	2.3.3. Сведения об Исполнителе.....	18
	2.3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.....	18
	2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	18
	2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
	2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	19
	2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	20
<b>3.</b>	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>21</b>
	3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	21
	3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
	3.2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	21
	3.2.2. Фотографии Объекта оценки.....	25
	3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	28
	3.3.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики Объекта оценки.....	28
	3.3.2. Перечень нормативных актов.....	28
	3.3.3. Перечень методической литературы.....	28
	3.3.4. Перечень источников внешней информации.....	29
	3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
	3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
	3.5.1. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	31
	3.5.2. Ценообразующие факторы.....	41
	3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	45
	3.6.1. Юридическая правомочность.....	45
	3.6.2. Физическая осуществимость.....	45
	3.6.3. Максимальная эффективность.....	46
	3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
	3.7.1. Методическая основа расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.....	46
	3.7.2. Доходный подход (отказ от использования).....	46
	3.7.3. Затратный подход.....	47
	3.7.4. Сравнительный подход.....	61
	3.8. Определение ликвидационной стоимости Объекта оценки.....	80
<b>4.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>85</b>
	4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ.....	85
	4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	86



5.	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	88
	5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
	5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ.....	88
	5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	88
	5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	88
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА)</b> .....	89
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)</b> .....	96
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)</b> .....	113



## 1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

## 1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость Объекта оценки	Определяется как расчетная величина цены Объекта оценки на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость Объекта оценки	Определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.
Затраты на Объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции Объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
Объект - аналог Объекта оценки	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Затраты на воспроизводство Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.
Затраты на замещение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного Объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.
Рыночная стоимость	<p>Наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>▪ Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;</li> <li>▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>▪ платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>



Понятие	Определение (трактовка)
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Инвестиционная стоимость	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки.
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

## 1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Понятие	Определение (трактовка)
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Ценовые характеристики включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
Элементы сравнения	Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.
Наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
Рынок	Среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
Имущественные права	Права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Имущественные права, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.



Понятие	Определение (трактовка)
Недвижимость (недвижимое имущество)	<p>К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p> <p>Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.</p> <p>Понятие недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество - это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом.</p>
Единицы сравнения	<p>Связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр) либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).</p>



## 2. ВВЕДЕНИЕ

## 2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 2.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 917,7 кв.м., условный номер:259335, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2.

Таблица 2.1–1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб. на 09.01.2019 г.	Вид существующего права	Правоустанавливающие документы
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	53 531 414,06 <sup>1</sup>	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерВест», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2018 г. по делу №А40-202849/17-186-264Б.

Реквизиты Заказчика:

ООО «ИнтерВест»  
 ОГРН: 1057749511060;  
 ИНН: 7725557049; КПП: 771701001;  
 адрес: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

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

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

- доходный подход (обоснование отказа от использования);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);  
26 655 514 (Двадцать шесть миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот четырнадцать) руб., без учета НДС.
- затратный подход (метод сравнительной единицы).  
21 849 077 (Двадцать один миллион восемьсот сорок девять тысяч семьдесят семь) руб., без учета НДС.

## 2.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «01» февраля 2019 года показали следующие значения рыночной стоимости Объекта оценки:

**24 252 296 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят две тысячи двести девяносто шесть) руб. без учёта НДС.**

Таблица 2.1-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.	24 252 296

## 2.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 11 оказания услуг по оценке имущества от «11» февраля 2019 года заключён между Обществом с ограниченной ответственностью «ИнтерВест» и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

<sup>1</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10053441.599232892&z=3&text=77%3A02%3A0023002%3A3206&type=5&app=search&opened=1>



### 2.1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Отчет составлен «21» февраля 2019 года.

### 2.1.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер Отчета об оценке – 011/0219 .

## 2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 917,7 кв.м., условный номер:259335, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2.

### 2.2.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект принадлежит ООО «ИнтерВест» на праве собственности. Обременения указанных прав в отношении данного объекта указаны в описании состава оцениваемого недвижимого имущества.

Реквизиты Собственника:

ООО «ИнтерВест»

ОГРН: 1057749511060;

ИНН: 7725557049; КПП: 771701001;

адрес: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

### 2.2.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Цель оценки — определение рыночной стоимости.

### 2.2.4. ВИД СТОИМОСТИ

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

### 2.2.5. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ (ЗАДАЧА, НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ) И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: результат оценки рыночной стоимости цены имущества определяется для определения начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества ООО «ИнтерВест» в рамках процедуры банкротства по делу Арбитражного суда города Москвы №А40-202849/17-186-264Б . В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной в Задании на оценку, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя не действительно.

### 2.2.6. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «01» февраля 2019 года.

### 2.2.7. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «11» февраля 2019 года по «21» февраля 2019 года.

### 2.2.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.



- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Осмотр объектов оценки и его фотографирование производилось Оценщиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоудостоверяющие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- 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. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.



- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое сопоставление части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

### 2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

#### 2.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчиком является Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерВест», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2018 г. по делу №А40-202849/17-186-264Б

Реквизиты Заказчика:

ООО «ИнтерВест»  
 ОГРН: 1057749511060;  
 ИНН: 7725557049; КПП: 771701001;  
 адрес: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

#### 2.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Шейн Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	«Оценка недвижимости», №009219-1 от 04.04.2018 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0022011)



ФИО специалиста	Шени Владислав Владимирович
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 0991R/776/20207/18 АО «Альфа Страхование», действителен с 01 сентября 2018 г. по 31 августа 2019 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 26 июля 2018 г.
Паспорт Гражданина Российской Федерации, место регистрации	паспорт гражданина РФ серия 33 11 № 108288 выдан 20.12.2011 года, ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ УРЖУМЕ; место регистрации: Кировская область, город Киров, ул. Ленина, 164к5, кв 69
Телефон, факс	Тел: 89191000030
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

### 2.3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя:

ООО «Вондига»

ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года;

ИНН: 5042128266;

КПП: 770301001;

адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.

р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/1432250741 от 14.09.2018 г., страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2018 по 30.09.2019 г.

### 2.3.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

## 2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «01» февраля 2019 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

## 2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»



- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
- Стандарты Саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ССО РОО 1-01-2015, «Цель оценки и виды стоимости» ССО РОО 1-02-2015, «Требования к отчету об оценке» ССО РОО 1-03-2015, «Оценка недвижимости» ССО РОО 1-07-2015, «Оценка бизнеса» ССО РОО 1-08-2015, «Оценка стоимости машин и оборудования» ССО РОО 1-10-2015, «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» ССО РОО 1-11-2015.

Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

## 2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ИнтерВест» на праве собственности, расположенного по адресу: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет



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

## 2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

*Полезность* – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

*Замещение.* Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

*Предвидение* – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

*Вклад.* Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

*Сбалансированность.* Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

*Соответствие.* Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

*Предложение и спрос.* Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

*Конкуренция.* Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

*Изменение.* Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования - это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

*Наиболее эффективное использование.* Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.



### 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

#### 3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

#### 3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

##### 3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 917,7 кв.м., условный номер:259335, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2.

Оцениваемое имущество принадлежит ООО«ИнтерВест» на праве собственности.

Обременения и ограничения указанных прав в отношении Объекта оценки: запрещение сделок с имуществом, арест с запретом на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении недвижимого имущества

Таблица 3.2-1. Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб. на 09.01.2019 г.	Вид существующего права	Правоустанавливающие документы
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	53 531 414,06 <sup>1</sup>	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерВест», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2018 г. по делу №А40-202849/17-186-264Б.

Реквизиты Заказчика:

ООО «ИнтерВест»  
 ОГРН: 1057749511060;  
 ИНН: 7725557049; КПП: 771701001;  
 адрес: 129301, г Москва, улица Бориса Галушкина, влад.10 корп.2.

Объект оценки находится по адресу: г. Москва, СВАО, район Алексеевский, ул.Б.Галушкина, влад.10, стр.2.

<sup>1</sup> <https://pk5.rosreestr.ru/#x=11554711454933215&y=10055441599232892&z=3&text=77%3A02%3A0023002%3A3206&type=5&app=search&opened=1>



Рисунок 3.2-1. Место расположения Объекта оценки на карте

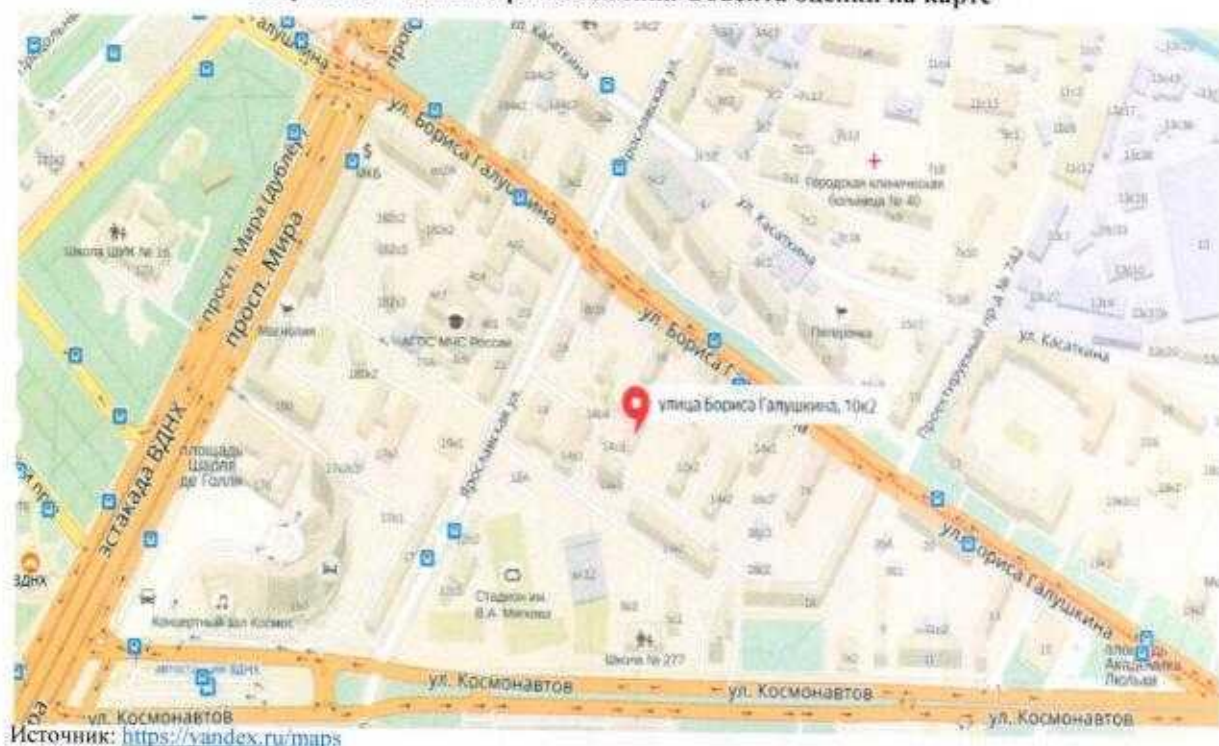


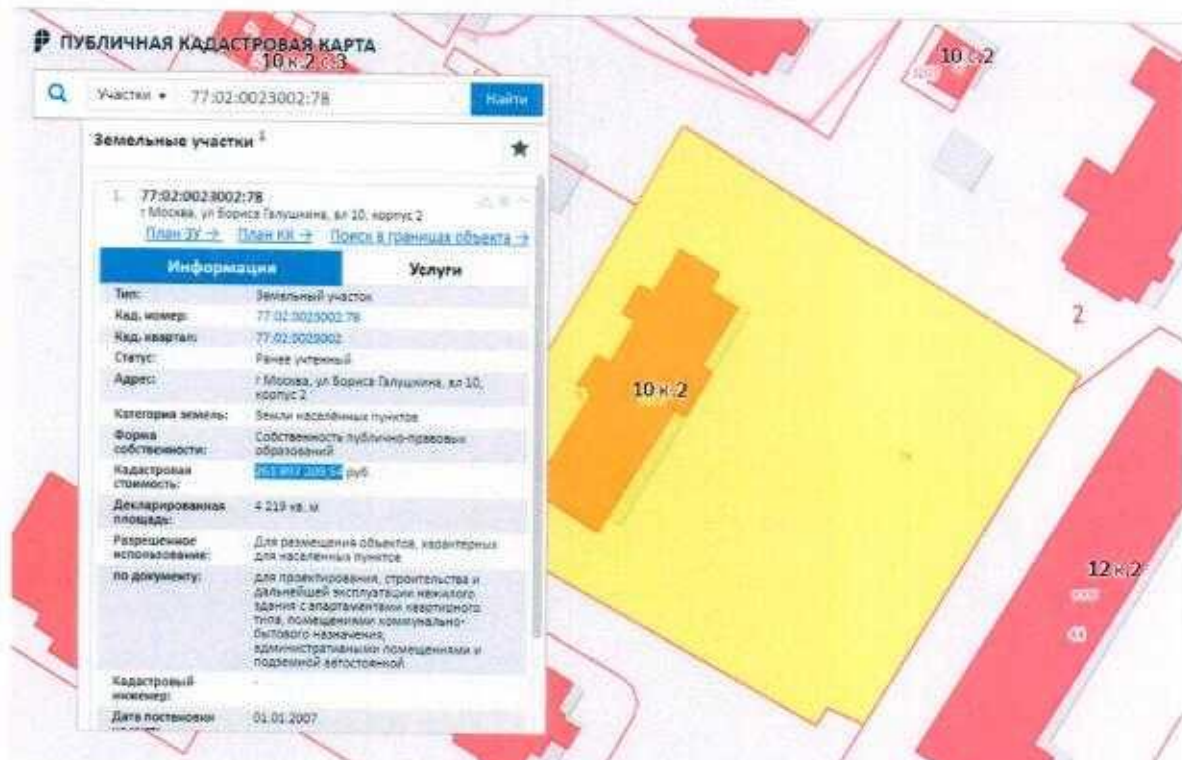
Таблица 3.2-2. Информация об объекте недвижимости - Нежилое здание, входящем в состав Объекта оценки.

Информация		Услуги
Тип:	Здание	
Ид. номер:	77.02.0023002.3206	
Ид. квартал:	77.02.0023002	
Статус:	Ранее учебный	
Наименование:	нежилое здание	
Адрес:	г. Москва, ул. Галушкина Бориса, д. 10, корп. 2	
Форма собственности:	-	
Кадастровая стоимость:	53 531 434,06 руб.	
Общая площадь:	917,7 кв. м.	
Основные характеристики:		
общая этажность:	2	
подземная этажность:	-	
материал стен:	-	
площадь застройки:	-	
завершение строительства:	-	
ввод в эксплуатацию:	-	
Назначение:	Нежилое здание	
Кадастровый инженер:	нет	
Дата постановки на учет:	16.02.2017	
Дата изменения сведений в ГИИ:	09.01.2019	
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	09.01.2019	

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=77%3A02%3A0023002%3A3206&type=5&app=search&opened=1>



Таблица 3.2-3. Информация об объекте недвижимости – земельный участок, на котором расположено Нежилое здание, входящее в состав Объекта оценки.



[https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4191495\\_394446412&y=7523361\\_036999889&z=19&text=77%3A02%3A0023002%3A78&type=1&app=search&opened=1](https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4191495_394446412&y=7523361_036999889&z=19&text=77%3A02%3A0023002%3A78&type=1&app=search&opened=1)

Объект оценки расположен в Северо-Восточном административном округе г. Москвы в районе Алексеевский.

Алексеевский район — район в Москве. Расположен в Северо-Восточном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Алексеевское.

Граница Алексеевского района проходит по оси русла р. Яузы, далее по восточной и юго-восточной границам полосы отвода Ярославского направления МЖД, юго-западной границе полосы отвода Митьковской соединительной ж. д. ветки МЖД, оси просп. Мира до реки Яузы. Площадь района — 529 га.

На территории района расположены 7 общеобразовательных школ, 11 дошкольных учреждений, 12 высших учебных заведений, 2 колледжа: железнодорожного транспорта и политехнический колледж № 13.

В Алексеевском районе расположен храм Тихвинской иконы Божьей матери, сохранившийся от комплекса путевого дворца царя Алексея Михайловича. Также некоторые дворы домов украшают мини-фонтаны.

В настоящее время на уровне публичных слушаний рассматриваются проекты, связанные существенным изменением дорожной сети района, в том числе спрямление Староалексеевской улицы, расширение и продление Рижского проезда, кардинальное изменение маршрута автобуса 714. Проект предусматривает строительство транзитной дороги вдоль Ярославской железной дороги от ТТК до СВХ.

Улица Бориса Галушкина начинается от проспекта Мира напротив северного входа Всероссийского выставочного центра, проходит на юго-восток параллельно улице Касаткина, пересекает Ярославскую улицу, улицу Космонавтов, образуя с ней площадь Академика Люльки, улицу Павла Корчагина (справа) и Рижский проезд, который, однако, в этом месте прерывается и на улицу Бориса Галушкина выходит вместе с улицей Павла Корчагина. Заканчивается у моста-путепровода через железнодорожные пути Ярославского направления (перегон «Маленковская»—«Яуза»), переходя в Ростокинский проезд.

На всём протяжении улицы проходят трамвайные пути. По улице проходят трамваи №№ 11, 25 и автобус № 311. В случае ремонта трамвайных путей на Большой Ширяевской или Большой Оленьей улицах на улицу перенаправляется трамвай № 4.

(Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>, <http://street-moscow.ru/>)



Таблица 3.2-4. Описание объекта оценки

Показатели	Описание или характеристика показателя
Месторасположение	г. Москва, ул. Бориса Галушкина, влад. 10, корп. 2
Функциональное назначение здания	Нежилое
Учетный номер объекта	259335
Кадастровый номер здания	77-02-0023002:3206
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1954 г.
Общая площадь объекта, кв.м.	917,7 кв.м.
Строительный объем <sup>1</sup> , куб.м.	2 156,6 куб.м.
Площадь застройки, кв.м.	490,0
Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	Нет информации
Этажность (без учета подземных этажей)	2
Подземных этажей	Подвал
Общий процент износа	Нет информации
Кадастровая стоимость объекта на 09.01.2019 г., руб.	53 531 414,06 руб.
Описание конструктивных элементов	Группа капитальности – III; Вид внутренней отделки – простая Средняя внутренняя высота помещений – 2,35 м Фундаменты – кирпичный ленточный, бетонная стяжка; Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки – кирпичные; Перекрытия между этажами – ж/бетонные
Благоустройство/наличие подведенных коммуникаций	Водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электроснабжение
Тип помещений по документу	Учрежденческие
Этаж расположения/площадь, кв.м./высота, м	Подвал: Помещение №I, комната № 1-18; общая площадь всего 168 кв.м., в.ч. основная 83,1 кв.м., вспомогательная – 84,9 кв.м., высота – 2,35 м; 1этаж: Помещение №II, комната № 1-19, Помещение №III, комната № 1,2; общая площадь всего 332,8 кв.м., в.ч. основная 248,2 кв.м., вспомогательная – 84,6 кв.м., высота – 2,35 м; 2этаж: Помещение №IV, комната № 1-18, Помещение: №IV, комната 1,2 общая площадь всего 316,3 кв.м., в.ч. основная 267,3 кв.м., вспомогательная – 49,0 кв.м., высота – 2,35 м; Лестницы – 100 кв.м.
Состояние здания и его строительных конструкций и элементов (субъективная оценка)	Условно-Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние
Памятник истории и архитектуры	Нет
Дополнительная информация	По состоянию на дату оценки нежилое здание не эксплуатируется.
<b>Информация о земельном участке под застройкой</b>	
Местоположение	г. Москва, ул. Бориса Галушкина, вл 10, корпус 2
Кадастровый квартал	77-02-0023002
Кадастровый номер	77-02-0023002:78
Вид права	Право пользования
Площадь земельного участка, кв.м.	4219
Площадь земельного участка под застройкой, кв.м. согласно данным из технического паспорта	490
Кадастровая стоимость на 09.01.2019 г., руб.	261 897 209,54 руб.
Категория земельного участка на котором расположено здание	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка по документу	Для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации нежилого здания с апартаментами квартирного типа, помещениями коммунально-бытового назначения, административными помещениями и подземной автостоянкой
Фактическое использование земельного участка	Размещение административного кирпичного здания 1954 года постройки. По состоянию на дату оценки нежилое здание не эксплуатируется.

Объектом оценки является административное кирпичное здание, общей площадью 917,7 кв.м., построенное в 1954 году. По состоянию на дату оценки нежилое здание не эксплуатируется. Все коммуникации подведены: водоснабжение, канализация, отопление и электроснабжение.

Объект оценки расположен в шаговой доступности от станции метро «ВДНХ». Расстояние до ближайшей станции метрополитена составляет около 1 км, время в пути – 11 минут (пешком).

<sup>1</sup> Строительный объем рассчитан оценщиком на основании данных о площади и высоте помещений.



Расположение объекта оценки характеризуется высоким уровнем развитости инфраструктуры, в непосредственной близости расположены: школьные и дошкольные учреждения, магазины, стадион им.В.А. Мягкова, городская поликлиника №20, к/з «Космос».

Уровень автомобильного и пешеходного потока – средний.

Рядом проходят следующие улицы: Космонавтов, Касаткина, Проектируемые проезд №742, Константинова, Ярославская, пр-кт Мира.

Информация для анализа рынка недвижимости, выбора аналогов и данных по ним получена из различных источников, включая сайты агентств недвижимости, периодические издания по недвижимости.

Описание Объекта оценки осуществлялось на основании документов, представленных Заказчиком.

### 3.2.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 3.2-2. Объект оценки

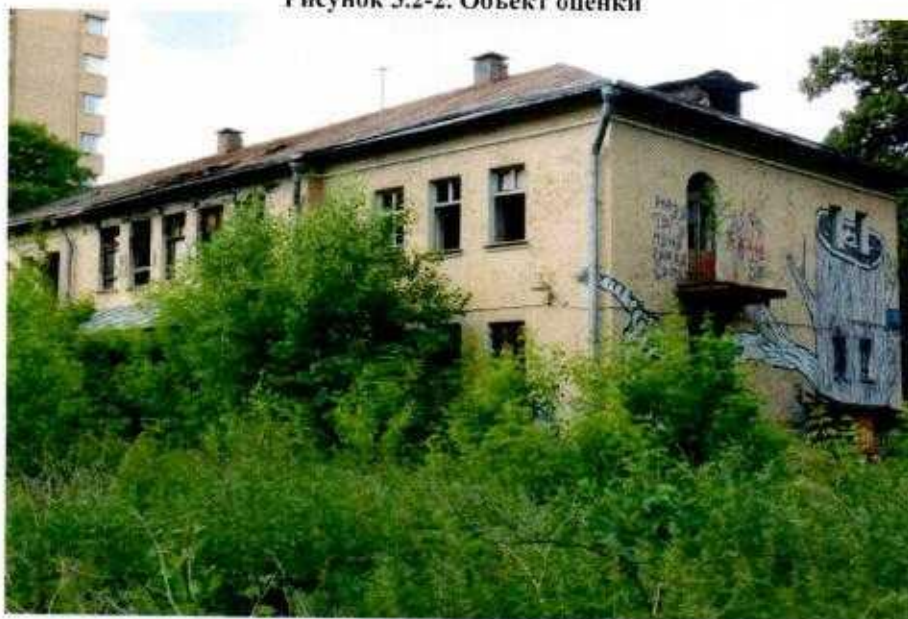


Рисунок 3.2-3. Объект оценки.





Рисунок 3.2-4. Объект оценки



Рисунок 3.2-5. Объект оценки



Рисунок 3.2-6. Объект оценки





Рисунок 3.2-7. Объект оценки



Рисунок 3.2-8. Объект оценки

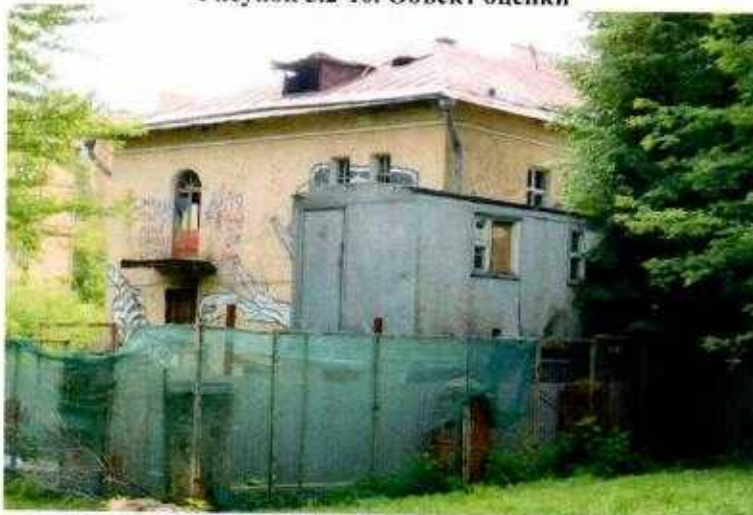


Рисунок 3.2-9. Объект оценки.





Рисунок 3.2-10. Объект оценки



Источник информации: Фотографирование проводилось Оценщиком.

### 3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

#### 3.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.;
- ✓ Технический паспорт № 02 22 10 0081227 от 13.04.2000 г.;
- ✓ Кадастровый паспорт № 02 22 10 0093258 от 12.01.2011 г.;
- ✓ поэтажная экспликация Объекта оценки ТБТИ;
- ✓ Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним на здание № 00-00-4001/5843/2018-5856 от 31.08.2018 г.;
- ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-202849/17-186-264Б от 31.05.2018 г.

#### 3.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

#### 3.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014



### 3.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.cian.ru/](http://www.cian.ru/), [http:// realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.realty4sale.ru](http://www.realty4sale.ru), <https://www.avito.ru>, и др.

### 3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки основан на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Основными этапами определения стоимости Объекта оценки являются:

#### 1. Подготовка информации для проведения оценки

1.1. Анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей Объекта (-ов) оценки.

1.2. Сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Обзор региона (экономический, территориальный, экологический, политический, правовой и т.д.), анализ рынка, к которому относится Объект оценки и т.д.

2. Анализ наиболее эффективного использования.

3. Выбор подходов и методов оценки.

4. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках затратного подхода.

5. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках сравнительного подхода

6. Расчет рыночной стоимости недвижимого (-ов) имущества в рамках доходного подхода

7. Анализ полученных на основе трех подходов результатов с целью выявления наиболее/наименее достоверных. Согласование результатов.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в Задании на оценку, а также выводы Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Производится обоснование выбранного Оценщиком способа согласования, допущений и использованной информации. В случае применения для согласования процедуры взвешивания, производится обоснование выбора использованных весов.

8. Составление Отчета об оценке.

В качестве последнего этапа, Оценщик пишет Отчет о своих выводах и суждениях и передают Заказчику.

В рамках настоящего Отчета при выполнении работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы:

- ✓ Затратный подход (Метод сравнительной единицы)

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

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т.д.

- ✓ Доходный подход (отказ от использования);

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

- ✓ Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется



информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости недвижимого имущества на вторичном рынке на дату оценки в месте оценки.



### 3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.5.1. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Экономику страны характеризуют такие показатели, как:

- **ИЗМЕНЕНИЕ ВАЛОВОГО ВНУТРЕННЕГО ПРОДУКТА;**
  - темпы роста промышленного производства;
  - изменение объема инвестиций в основной капитал;
  - объемы внешней торговли;
  - курсы валют;
  - объем государственного долга;
  - объем денежной массы;
  - уровень инфляции.

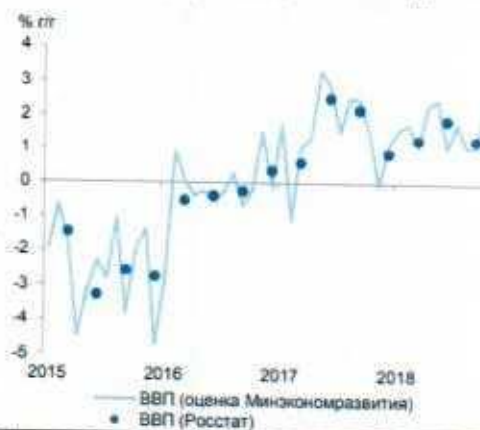
Данный перечень индикаторов не является исчерпывающим, но они позволяют дать полную картину экономической ситуации в стране и перспективы экономического развития. Обзор экономики составлен по состоянию на 01.11.2018 г. (итоги 3 кв. 2018 г.) на основе статистики, аналитических материалов и прогнозов Центрального банка РФ, Минэкономразвития РФ, Федеральной службы государственной статистики и других источников.

##### Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Рисунок 3.5-1. Ускорение роста ВВП в октябре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре - наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится



коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Рисунок 3.5-2. Вклад в ускорение роста промышленного производства (по отраслям)



Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.



Таблица 3.5-1. Показатели производственной активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	окт.18	Зол18	сен.18	авг.18	июл.18	Зол18	Июл18	2017	4кв17	2016
<b>ВВП</b>	2,9*	1,3	1,1*	1,1*	1,2*	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	11,9	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	2,9	-9,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	-2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,0	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	3,7	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	7,4	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,1	4,2	5,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	0,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,7	2,2	-0,7	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	3,6	4,9	-4,2	5,0	3,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	3,3
легкая промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство резины и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	-4,1	0,0	4,3	5,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,5	-6,5	2,4
машиностроение	-0,6	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	6,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-3,2	0,5	-0,4	0,1	1,6	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	4,8	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России

### Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился - до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесечном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.



Рисунок 3.5-3. Показатели потребительской активности



Источник: Росстат, расчеты Минаэкономразвития России.

Таблица 3.5-2. Показатели потребительской активности

	окт18	3кв18	сеп18	авг18	июл18	июн18	2017	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,8	0,4	-4,6
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0	-5,0
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	4,0	4,1	4,2	3,8	3,3	2,8	1,5
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,0	0,3	0,4	0,3	0,8	0,9	-4,2
<b>Платные услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,8	1,8	2,7	3,3	4,0	2,0	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,8	0,7

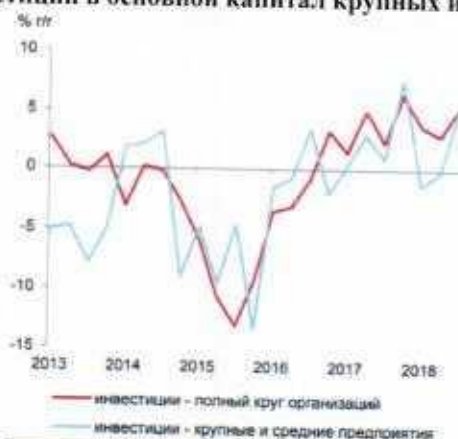
Источник: Росстат, расчеты Минаэкономразвития России.

#### Инвестиции в основной капитал

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минаэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Рисунок 3.5-4. Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий



Источник: Росстат, расчеты Минаэкономразвития России.

Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема



строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной - в целом за 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровень начала года (с исключением сезонности).

Таблица 3.5-3. Показатели инвестиционной активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года		5,2				2,8	3,0	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)		1,5				1,0	0,8		
<b>Строительство</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	2,0	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
<b>Производство инвестиционных товаров<sup>1</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	5,6	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,9		
<b>Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-5,4	0,6	-9,7	-6,3	8,7	25,1	26,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	-2,8	4,4	-1,6	-3,1	0,6	-0,7		
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года		-30,3	-37,0	-39,7	-5,4	-0,3	29,9	-40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-16,7	-4,7	-10,4	4,6	-11,4	-9,8		
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>3</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-11,3	-9,9	-14,0	-9,8	-7,3	2,4	-4,6	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,2	-5,5	1,6	-2,6	-1,4	-7,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда

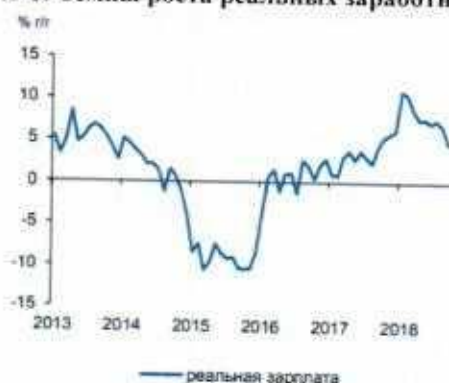
Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе - 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г - в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным - до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля (см. «Картина экономики. Июнь 2018 года»).

Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г - в реальном).

Рисунок 3.5-5. Темпы роста реальных заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Октябрь 2018 г. - оценка Росстата.

Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась



на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля-августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.

Таблица 3.5-4. Показатели рынка труда

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	6,3	4,9	6,8	7,5	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,7	-0,3	0,3	0,1	0,5	3,8		
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,5	8,4	10,1	10,2	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	2,1	0,2	0,6	0,8	1,6	3,9		
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,4	-2,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 <sup>1</sup>	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,6	0,3	-0,6	0,2	-0,4	1,4		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,6	-0,7	-2,9	-1,4	2,4	1,6	0,6/ 3,0 <sup>1</sup>	-1,0	-4,6
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	76,2	76,3		
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,6	72,6	72,4	72,6	72,5		
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,4	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8		
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе (SA)	4,7/4,8	4,8/4,8	4,5/4,7	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

\* Данные за 2016-2017 гг. представлены по возрастной группе «15-72 года», за 2018 год - по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15-72 года», за 2017-2018 год - по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Инфляция

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Октябрь 2018 года»). В помесечном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась - до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

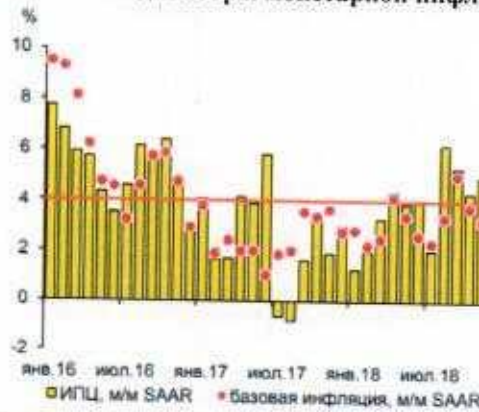
Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции - до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

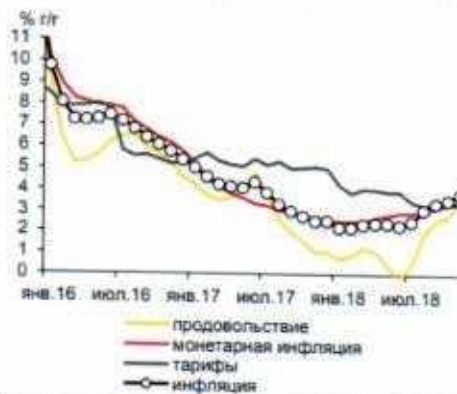


Рисунок 3.5-6. Индикаторы монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3.5-7. Индикаторы годовой инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Монетарная инфляция в ноябре замедлилась до 0,27 % м/м SA с 0,31 % SA в октябре.

Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3,23 % м/м SAAR в ноябре после 3,75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

#### Банковский сектор

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в банковской системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.

Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре-октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровней приблизительно 5,7 % в июне-августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре-октябре также росли.



Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля-июля (8,4-8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровней около 13 % в летние месяцы).

Рисунок 3.5-8. Рост ставок по вкладам населения



Источник: Банк России, расчеты Минаэкономразвития России.  
\*Валютная переоценка исключена.

В октябре наблюдалось восстановление динамики вкладов корпоративные депозиты продолжали расти.

Прирост рублевых вкладов населения ускорился до 244 млрд. рублей SA в октябре по сравнению с 41 млрд. руб. SA в сентябре и 92 млрд. руб. SA в августе. По валютным депозитам населения<sup>7</sup> (с устранением сезонности) в октябре сохранялась негативная динамика, однако темп оттока снизился более чем в два раза по сравнению с предшествующими месяцами (до 34 млрд. руб. SA с 67-70 млрд. долл. США в августе-сентябре). В целом наблюдаемая динамика вкладов населения.

#### Глобальные рынки

Растущие опасения участников рынка относительно избытка предложения на рынке нефти привели к обвалу ее котировок более чем на 20 % в ноябре.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 %<sup>8</sup>. В конце ноября - начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре.

Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти - США, Россия и Саудовская Аравия - в октябре нарастили добычу. По оценкам аналитиков, наблюдаемый прирост мирового предложения более чем достаточен, чтобы компенсировать снижение поставок из Ирана, которое оказалось менее существенным, чем ожидалось, из-за введенных США послаблений для ряда стран - импортеров иранской нефти.

При этом производство нефти в США продолжает бить рекорды. По оперативной статистике на конец ноября, предложение американской нефти достигло 11,7 млн. баррелей в сутки, превысив уровни ноября прошлого года более чем на 2 млн. баррелей в сутки. Несмотря на инфраструктурные ограничения на транспортировку нефти в ключевых нефтедобывающих штатах, количество буровых установок в США продолжало расти. В этих условиях наблюдалось резкое увеличение запасов сырой нефти в США, которые с середины сентября до конца ноября выросли в общей сложности на 49 млн. баррелей (около 12 %).



Рисунок 3.5-9. Индикаторы мирового лидерства по объему добычи нефти



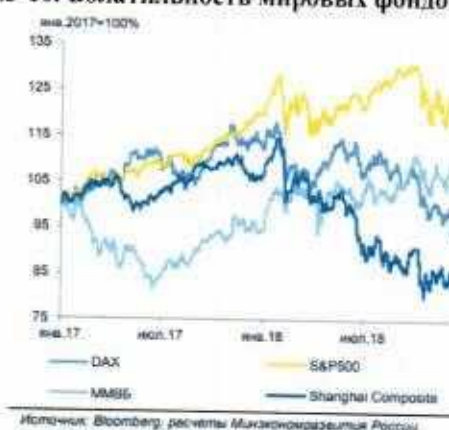
После октябрьского обвала мировые рынки акций в ноябре оставались волатильными.

В начале ноября поддержку конъюнктуре глобальных фондовых рынков оказывали итоги промежуточных выборов в Конгресс США 6 ноября, которые совпали с ожиданиями рынка и были восприняты позитивно. Так, с 29 октября до 7 ноября (локальный минимум и максимум соответственно) индекс S&P 500 прибавил 6,5 %. С 8 ноября мировые рынки акций возобновили снижение на фоне ухудшения ожиданий относительно перспектив глобального роста и падения цен на нефть. Однако в III декаде ноября конъюнктура вновь развернулась благодаря росту оптимизма участников рынка относительно возможного урегулирования торговых противоречий между США и Китаем на саммите G-20, который прошел в Аргентине 30 ноября-1 декабря, и стабилизации нефтяных котировок.

В конце ноября вклад в улучшение динамики глобальных фондовых индексов внесли комментарии главы ФРС США Джерома Пауэлла относительно уровня процентной ставки, которая, по его мнению, «приблизилась к нижней границе нейтрального диапазона». Эти слова были восприняты участниками рынка как сигнал о том, что ФРС США может замедлить ужесточение денежно-кредитной политики (на заседании 6-7 ноября американский регулятор ожидаемо оставил процентные ставки без изменений, однако сохранил прогноз об их повышении на декабрьском заседании и 3 повышениях по итогам 2019 года). На этих новостях индекс S&P 500 подскочил на 2,3 % за день, а доходности 10-летних казначейских облигаций США перешли в фазу снижения и к концу ноября опустились ниже отметки 3 % впервые с сентября текущего года.

По итогам ноября американские фондовые индексы выросли на 0,3-1,8 %. Европейские рынки закончили месяц в минусе, при этом наиболее существенное снижение продемонстрировал индекс FTSE 100 на фоне сохраняющейся неопределенности относительно параметров соглашения о выходе Великобритании из Евросоюза.

Рисунок 3.5-10. Волатильность мировых фондовых рынков



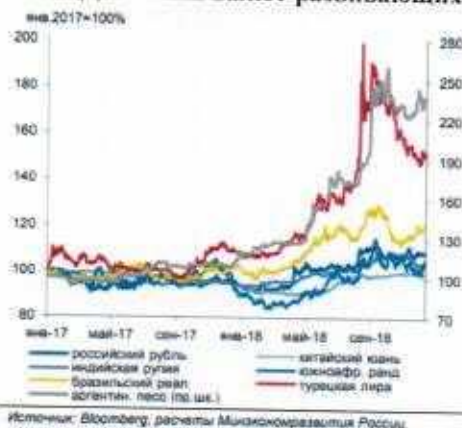
Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM в ноябре вырос на 4,1 %, отыграв часть октябрьского падения (-8,8 %). Российский фондовый рынок прибавил 1,7 % (-5,0 % в октябре). Вместе с тем индекс Шанхайской фондовой биржи по итогам ноября продолжил снижение (-0,6 % по сравнению с -7,7 % месяцем ранее).

Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику.



Индекс валют стран с формирующимися рынками JM Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно.

Рисунок 3.5-11. Динамика валют развивающихся стран



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

#### **Выводы:**

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.



В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в ежемесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Источник информации: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215)

### 3.5.2. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

#### 3.5.2.а. Краткий обзор сделок с офисной недвижимостью Москвы в 2018 году

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank провели исследование состоявшихся в 2018 году сделок с офисной недвижимостью в Москве.

Совокупный объем сделок с офисами по итогам 2018 года составил 787 000 кв.м, что на 16% меньше, чем в 2017 году (946 000 кв.м). Данный спад объясняется тем, что в 2018 году не было сверхкрупных сделок с офисными площадями. Общий объем чистого поглощения в офисах класса «А» и «В» незначительно снизился по сравнению с 2017 годом и составил 604 000 кв.м.

Лидерами по объему сделок по итогам 2018 года стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий с долей 19% от общего объема сделок. Новым типом арендаторов, который активно завоевывает позиции и уже провел ряд крупных сделок по аренде офисных площадей, становятся коворкинги. Общий объем сделок у данного типа арендаторов составил более 26 000 кв.м. При этом больше всего сделок с офисами прошло в пределах Садового кольца, тогда как из границ Бульварного кольца наблюдается отток арендаторов.

В 2017 году на рынке прошли такие сверхкрупные сделки, как покупка АИЖК 75 000 кв.м в «IQ-квартал», покупка компанией «Газпромнефть» 44 000 кв.м в БЦ «Акварин»). А в 2018 году крупнейшей сделкой с офисными площадями стала покупка правительством Московской области 30 000 кв.м в БЦ «Паллау-РБ».

Рисунок 3.5-12. Распределение арендованных и купленных офисов в зависимости от профиля компании



Среди арендаторов офисов с долей в 19%, как и в 2018 году лидируют компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий. На втором месте – производственные компании с долей 13%.

Новым типом арендаторов, который активно завоевывает позиции и уже провел ряд крупных сделок по аренде, становятся коворкинги. По сравнению с 2017 годом доля сделок с коворкингами выросла с менее чем 1% до 3%. В 2018 году уже прошло несколько крупных сделок по аренде офисов. В первую очередь, здесь стоит выделить международного оператора коворкингов WeWork, который вышел на московский рынок и совершил три сделки, совокупная площадь которых составила более 13 000 кв.м.



Таблица 3.5-5. Сделки по аренде офисных площадей коворкингами

Сеть коворкинга	Площадь (кв.м)	Объект
Sreda	6 000	«Федерация Восток»
WeWork	5 887	«Белая Площадь»
WeWork	4 289	«Савин»
WeWork	3 206	«Галерея Якиманка, 26»
SOK	3 200	«Сады Пекина»
Meeting Point	2 230	«Белые Сады»
Deworkacy	1 292	БЦ в Леонтьевском пер., д. 2А

По итогам 2018 года 73% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем в 2017 году.

Рисунок 3.5-13. Динамика распределения общего объема офисных сделок в зависимости местоположения офисного здания



Продолжают пользоваться высоким спросом деловые районы, расположенные в районе Третьего транспортного кольца (ТТК) и между ТТК и МКАД. По итогам 2018 года 35% всех сделок новой аренды приходится на районы, расположенные вокруг ТТК и 28% – на районы между ТТК и МКАД. Это объясняется хорошей транспортной доступностью локаций, которую обеспечивают Московское центральное кольцо и Большая кольцевая линия.

Рисунок 3.5-14. Динамика распределения новой аренды офисных площадей в зависимости местоположения офисного здания



По-прежнему менее высоким спросом пользуются офисы в районах за пределами МКАД и деловой район внутри Бульварного кольца – на каждый из этих районов приходится менее 10% от всего объема сделок по новой аренде офисных площадей. При этом в 2018 году в бизнес центрах внутри Бульварного кольца доля сделок по продлению действующих договоров аренды офисов сократилась с 8% до 2%, что свидетельствует об оттоке арендаторов из центра столицы. Затруднённая транспортная доступность на автомобиле, удорожание парковки заставляют арендаторов рассматривать альтернативные районы для размещения своего офиса. При этом доля новых договоров в пределах ТТК значительно превышает договора по продлению – в соотношении 35% к 19%.



Рисунок 3.5-15. Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



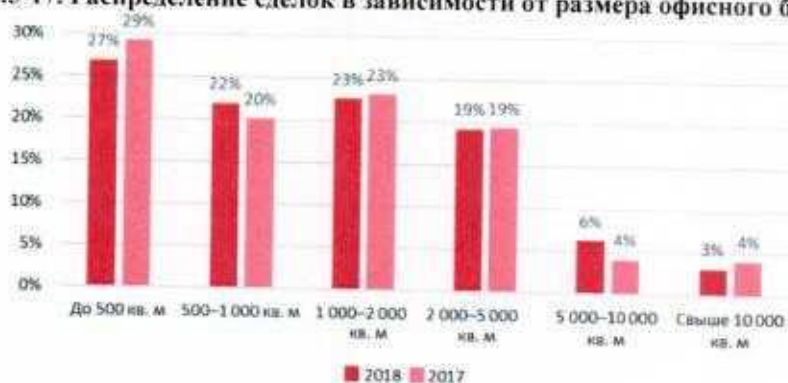
Динамика соотношения новых договоров аренды офисов и продлений действующих договоров в 2018 году подтвердила тенденцию по восстановлению рынка – в отличие от провалов в 2015 и 2016 годах по объему новых договоров, по итогам 2018 года их доля снова достигает более 65%.

Рисунок 3.5-16. Динамика распределения арендованных офисов в зависимости от типа сделки



По итогам 2018 года структура сделок с офисами в зависимости от их размера практически не изменилась по сравнению с 2017 годом. На 2 п.п. вырос спрос на офисные блоки площадью от 500 до 1000 кв.м и на блоки от 5000 до 10 000 кв.м соответственно. Рост количества сделок площадью от 5000 до 10 000 кв.м повлиял и на средний размер сделки, который в 2018 году составил 2050 кв.м, что на 5% выше размера средней сделки в 2017 году. Как отметил Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank, оптимизация расходов заставляет многих арендаторов консолидировать свои офисные площади в одном месте, размещая свой офис в хорошей локации и создавая высокоэффективное пространство для своих сотрудников. В качестве примера можно привести компанию Ozon, которая консолидировала свои офисные площади и разместила в БЦ «Башня на набережной» в ММДЦ «Москва-Сити».

Рисунок 3.5-17. Распределение сделок в зависимости от размера офисного блока



К ключевым сделкам 2018 с офисной недвижимостью относится приобретение структурами Правительства Московской области почти 30 000 кв.м в БЦ «Паллау-РБ» на Рублево-Успенском шоссе.



Далее следуют сделки аренды офисных площадей ФСК ЕЭС в БЦ «Новион» размером 19 600 кв.м, и аренды «Аэрофлотом» в БЦ на Арбате, д. 1 офисных помещений площадью 18 500 кв.м.

Таблица 3.5-6. Ключевые сделки по аренде и продаже офисов в Москве в 2018 году

Компания	Площадь (кв.м)	Объект	Класс	Адрес	Сделка
Структуры Правительства Московской области	29 900	«Паллау-РБ»	«А»	Рублево-Успенское ш., 1-й км	Продажа
ФСК ЕЭС	19 600	«Новион»	«А»	Самарская ул., д. 1	Аренда
Аэрофлот	18 447	БЦ на ул. Арбат, д. 1	«А»	Арбат ул., д. 1	Аренда
Банк Авангард	14 000	БЦ на ул. Лесная, д. 6	«В»	Лесная ул., д. 6	Продажа
Ozon.ru	17 402	«Башня на Набережной»	«А»	Пресненская наб., д. 10	Аренда
Банк ЗЕНИТ	12 817	«Лотос»	«А»	Одесская ул., д. 2	Продажа
Транснефть- технологии	12 666	«ВЭБ Арена»	«В+»	3-я Песчаная ул., д. 2А	Аренда
Трансмашхолдинг	11 360	БЦ на ул. Ефремова, д. 10	«В+»	Ефремова ул., д. 10	Аренда
X5 Retail Group	9 701	«Оазис»	«А»	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда
Эталон Инвест	9 174	«ВТБ Арена Парю»	«А»	Ленинградское ш., д. 36	Аренда
Стройтранснефтегаз	8 766	«Верейская Плаза III»	«В+»	Верейская ул., д. 29, стр. 134	Аренда
Lamoda	7 061	One Zhukov	«В+»	Маршала Жукова пр-т, д. 1	Аренда
Банк Российский капитал	7 000	«Воздвиженка Центр»	«А»	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
ФГУП Почта России	6 785	«Парижская Коммуна»	«В»	Кожевническая ул., д. 7, стр. 1	Аренда
СМ Клиника	6 098	БЦ 3-м проезде Марьиной Роши, д. 41	«В»	Марьиной Роши 3-й пр-д, д. 41	Аренда
Sreda	6 000	«Федерация Восток»	«В+»	Пресненская наб., д. 12	Аренда
Zolla	6 000	«Кунцево Плаза»	«А»	Ярцевская ул., д. 19	Аренда

Обзор подготовлен специалистами Knight Frank. Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/13106>

### 3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых использования по следующим четырем критериям:

1. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
2. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
3. быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

В рамках Отчета рассматривается нежилое здание, общей площадью 917,7 кв.м., условный номер:259335, расположенного по адресу: г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2.

#### 3.6.1. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «п. 5 Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан».

Административное здание, рыночную стоимость которого необходимо определить, не является памятником истории и архитектуры, входит в состав имущественно-земельного комплекса Северо-Восточного административного округа г. Москвы.

Для нежилого здания типичными вариантами использования могут быть:

- использование в состоянии и функциональном назначении, существующем на дату оценки (административное/офисное здание);
- переоборудование под другое назначение (например, торговое, бытового обслуживания, производственное назначение и др.) .

Следует заметить, по состоянию на дату оценки нежилое здание не эксплуатируется и по назначению не используется.

#### 3.6.2. ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Физически осуществимы все предложенные типичные варианты использования административного здания.



### 3.6.3. МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Максимальная эффективность может быть достигнута лишь при использовании здания в текущем состоянии и функциональном назначении, а также которая указана в документации, так как в этом случае используются все преимущества месторасположения объекта и его текущее состояние.

Этот анализ позволяет Оценщику считать, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования нежилого здания является вариант его использования в функциональном назначении, которая представлена в документации – административное здание.

## 3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В соответствии Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три подхода:

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

### 3.7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Подход к оценке доходным подходом основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (выгод).

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Объект оценки будет приносить доход за счет его использования в качестве административного здания. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

*Метод капитализации* позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости Объекта оценки. Метод капитализации прибыли исходит из того, что стоимость собственности (Объекта оценки) равна текущей стоимости будущих денежных доходов, которые принесет эта собственность, и выражается формулой:

$$\text{Стоимость собственности} = \frac{\text{Чистый операционный доход}}{\text{Коэффициент (ставка) капитализации}}$$

Метод капитализации в наибольшей степени используется при оценке недвижимости, которая в течение длительного периода приносит примерно одинаковые величины прибыли или темпы роста



прибыли постоянны. Метод чаще применяется при оценке объектов недвижимости, чем при оценке бизнеса.

*Метод дисконтирования* применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего Объекта оценки. Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) исходит из того, что потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости, а собственник не продаст недвижимость по цене меньшей, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. В результате продавец и покупатель приходят, как правило, к согласию о рыночной цене, соответствующей текущей стоимости суммы будущих доходов.

В данном случае Оценщик вынужден отказаться от расчетов в рамках доходного подхода, т.к. по состоянию на дату оценки административное здание не используется по назначению, отключены основные коммуникации, такие как: электроснабжение, отопление и водоснабжение. Поэтому произвести расчет рыночной стоимости арендной платы не представляется возможным.

Ввиду того, что основополагающим фактором определения рыночной стоимости доходным подходом является определение рыночной стоимости арендной платы административного здания, доходный подход исключен из расчетов.

На основании указанных соображений Оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода.

### 3.7.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект, обладающей той же полезностью.

Использование данного метода расчета в рамках этого подхода предполагает определение стоимости воспроизводства или стоимость замещения объекта с учетом всех видов его износа на дату проведения оценки.

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

#### 3.7.3.а. Методические основы затратного подхода

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство/замещение. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий<sup>1</sup>.

Затраты на замещение определяются затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>2</sup>.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки.

<sup>1</sup> Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

<sup>2</sup> Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).



2. Расчет выявленных видов устаревания (совокупное устаревание).
3. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок.
4. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на совокупное устаревание с последующим увеличением полученной величины на стоимость прав на земельный участок.

Затраты на воспроизводство/замещение объекта определяются:

- ✓ по сборникам укрупненных показателей;
- ✓ по сметной стоимости;
- ✓ по современной стоимости аналогов.

Уменьшение затрат на воспроизводство/замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным (накопленным) устареванием.

Для определения коэффициента совокупного (накопленного) устаревания используется формула:

$$U_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{вн}}),$$

- где
- $U_{\text{нак}}$  — коэффициент совокупного (накопленного) устаревания;
  - $I_{\text{физ}}$  — коэффициент физического износа;
  - $U_{\text{фун}}$  — коэффициент функционального устаревания;
  - $U_{\text{вн}}$  — коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

*Физический износ* — это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств конструкциями, элементами здания и здания в целом в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ объектов недвижимости определяется одним из следующих методов:

- ✓ метод интегральной средневзвешенной оценки устаревания конструктивных элементов объекта;
- ✓ метод эффективного возраста исходя из нормативного срока службы и экспертно назначенного оставшегося срока службы объекта;
- ✓ прямой метод, исходя из требуемых нормативных затрат на ремонт или снижения потребительских свойств или технических характеристик в пределах от нормативных до предельно допустимых;
- ✓ метод экспертизы состояния объекта (визуального осмотра объекта оценки).

*Функциональное устаревание* — потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых технологий. Стоимость функционального устаревания равна разности между затратами на замещение объекта оценки и ценой более совершенного аналога, скорректированной на уровень параметров качества объектов оценки.

*Внешнее (экономическое) устаревание* проявляется в потере объектом стоимости, вызванной общеэкономическими, внутриотраслевыми, общенациональными или мировыми технологическими, экологическими и политическими изменениями. В качестве таких изменений может выступать: сокращение спроса и предложения на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; изменения в структуре запасов сырья; рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; инфляция; высокие процентные ставки; законодательные ограничения; факторы окружающей среды.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение и совокупным устареванием с добавлением стоимости прав на земельный участок:

$$PC = 33 * K_{\text{п}} * (1 - U_{\text{нак}}) + PC_{\text{з}}$$

- где
- $PC$  — рыночная стоимость объекта;
  - $33$  — затраты на воспроизводство/замещение объекта;
  - $K_{\text{п}}$  — коэффициент предпринимательской прибыли;
  - $U_{\text{нак}}$  — накопленное устаревание объекта;
  - $PC_{\text{з}}$  — рыночная стоимость прав на земельный участок.



**3.7.3.b. Выбор метода оценки**

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы:

- ✓ Метод сравнительной единицы.
- ✓ Метод разбивки по компонентам.
- ✓ Ресурсный метод и его разновидности.
- ✓ Базисно-индексный метод и его разновидности.
- ✓ Комбинированный метод.

**Метод сравнительной единицы**

Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т.д.

Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме.

С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с оцениваемым объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются поправки по уровню стоимости для района строительства, также учитывается изменение стоимости строительства во времени. При подборе объектов-аналогов используются специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) из серии «Справочник оценщика», разработанного ООО «КО-ИНВЕСТ».

**Метод разбивки по компонентам**

Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта.

Метод разбивки по компонентам может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта.

**Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный)**

Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов.

Как показывает анализ, более точное значение затрат на замещение/воспроизводство получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ). Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

**Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный)**

Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов



зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы.

#### Комбинированный метод

Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В рамках настоящего отчета, в силу отсутствия смет и чертежей, а так же ведомостей учета материалов, наиболее информационно-обеспеченным методом Оценщиком признан метод сравнительной единицы с использованием Укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов согласно сборникам из серии «Справочник оценщика», публикуемых ООО «КО-ИНВЕСТ» для зданий, и индексный метод для определения рыночной стоимости сооружений.

#### 3.7.3.с. Расчет затрат на воспроизводство/замещение

Затраты на воспроизводство/замещение объектов недвижимости рассчитаны в соответствии со сборниками укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г.

Для приведения показателей в уровень цен на дату оценки к затратам на замещение применяются индексы цен строительства (КО-ИНВЕСТ). Данные, используемые для расчета затрат на воспроизводство/замещение по сборникам Укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, предоставлены Заказчиком. В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) прибыль предпринимателя.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

Все приведенные в сборниках здания и сооружения разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в конструкциях.

Таблица 3.7-1. Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы (КС)
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон и сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Сталь и железобетон (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Источник: УПСС «КО-ИНВЕСТ»



Таблица 3.7-2. Классы конструктивных систем сооружений

Основной материал	Класс конструктивной системы
Нерудные и бетон	КС-8
Монолитный железобетон	КС-9
Сборный железобетон	КС-10
Конструкции из стали	КС-11
Стальные трубы	КС-12
Древесина	КС-13
Кабели и провода	КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Источник: УПСС «КО-ИНВЕСТ»

Подбор аналога производится посредством поиска представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому объекту. В случае отсутствия подходящего представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам объектам других отраслей.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение в целом по зданию.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

1. первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м объема здания («+» увеличение, «-» уменьшение);

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ( $\Delta C_{ст}$ ), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться с использованием приведенных в сборнике справочных показателей по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \frac{S * C_{ст}}{V}$$

- где  $S$  – площадь отсутствующей стены кв. м;  
 $C_{ст}$  – справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс. руб. за 1 кв. м стены;  
 $V$  – объем оцениваемого здания, куб.м

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ ) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 * C_{карк}) * \frac{h_a - h_o}{h_o}$$

- где  $C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб.м здания;  
 $h_o$ ,  $h_a$  – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на наличие подвалов ( $\Delta C_n$ ) производится с учетом приведенных в сборнике справочных данных о стоимости строительства подвалов, исходя из их объемов и характеристик.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости. Таким образом, при определении восстановительной стоимости объектов; справочная стоимость строительства единицы строительного объема уменьшается на величину особостроительных работ ( $\Delta C_{ос}$ ).

Поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования/прочих работ, которые имеются у здания-аналога, ( $\Delta C_{пр}$ ) рассчитывается исходя из



удельного веса данных видов работ в справочной стоимости единицы строительного объема здания-аналога.

Применение данных поправок при расчете затрат на замещение оцениваемых объектов не требовалось.

2. вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправка на разницу между объемом (площадью) оцениваемого здания ( $V_o$  или  $S_o$ ) и объемом (площадью) здания-аналога ( $V_{спр}$  или  $S_{спр}$ ) определяется по нижеприведенной таблице. При разнице в объемах менее 25 %, а в площадях менее 10 % поправочный коэффициент  $K_o$  к общей стоимости здания может не вводиться.

Таблица 3.7-3. Поправки на разницу в объемах и площадях для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$\frac{V_o}{V_{спр}}$	$K_o$	$\frac{S_o}{S_{спр}}$	$K_o$
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,85-0,50	1,1
0,70-0,50	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,5	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: сборники «КО-ИНВЕСТ»

Корректирующие поправки:

- ✓ Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_c$ ) вводится в том случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Значение данного коэффициента представлено в таблице ниже.

Таблица 3.7-4. Значение коэффициента на различие в сейсмичности

Сейсмичность в балах	$K_c$
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: сборники ООО «КО-ИНВЕСТ»

Для Москвы  $K_c=1$ .

- ✓ Территориально-экономический коэффициент. Регионально-экономический коэффициент ( $K_{рег-эк}$ ) приведены в справочниках для экономических районов, краев, областей в разрезе по отраслям промышленности (представлены в сборниках УПСС КО-ИНВЕСТ).

Для Москвы  $K_{тер-эк}=1$ .

- ✓ Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Индекс пересчета от цены января 2016 г. в цену на дату проведения оценки – 01.02.2019 года равен 1,1416632 ( $(103,2/100) \times (103,1/100) \times (107,3/100)$  – индекс изменения цен за 2016-2018 г.г.) - Согласно Федеральной службе государственной статистики, сводному индексу цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения для г.Москвы.

Источник: [gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/stroit/tab10.xlsx](https://gks.ru/free_doc/new_site/prices/stroit/tab10.xlsx)

Таблица 3.7-5. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по Российской Федерации в 2016-2018гг.

К предыдущему месяцу	2016	2017	2018
Январь	102,0	100,3	99,8
Февраль	100,5	101,6	100,2
Март	97,3	97,3	100,3
Апрель	100,3	100,5	101,2
Май	101,5	101,2	100,7
Июнь	100,7	100,4	100,5
Июль	99,9	101,0	100,6



	2016	2017	2018
Август	100,6	100,8	101,2
Сентябрь	100,9	100,0	100,9
Октябрь	99,8	100,2	100,2
Ноябрь	99,7	99,7	100,6
Декабрь	99,9	100,2	100,9
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	103,2	103,1	107,3

Формула расчета затрат на замещение по сборникам КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2014 г. имеет следующий вид:

$$ЗЗ = V_o \times (C_a - \Delta C_{ст} + \Delta C_h + \Delta C_n - \Delta C_{ос} - \Delta C_{пр}) \times K_o \times K_c \times K_{тер-эк} \times K_{инфл}$$

где	ЗЗ	–	затраты на замещение объекта на дату оценки, руб.;
	$V_o$	–	строительный объем оцениваемого здания, м <sup>3</sup> ;
	$C_a$	–	стоимость единицы строительного объема объекта-аналога в ценах на 01.01.2016 г., руб./м <sup>3</sup> ;
	$\Delta C_{ст}$	–	поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (для пристроенного здания);
	$\Delta C_h$	–	поправка на различие в высоте этажа оцениваемого здания и здания-аналога;
	$\Delta C_n$	–	поправка на наличие подвалов;
	$\Delta C_{ос}$	–	поправка на величину особостроительных работ;
	$\Delta C_{пр}$	–	поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования / прочих работ;
	$K_o$	–	коэффициент, учитывающий разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания-аналога;
	$K_c$	–	корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности
	$K_{тер-эк}$	–	территориально-экономический коэффициент;
	$K_{инфл}$	–	коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ (Источник: gks.ru/free_doc/new_site/prices/stroit/tab10.xlsx.);



Таблица 3.7-6. Расчет затрат на замещение/воспроизводство Объекта оценки.

№ по/п	Наименование	Год постройки	Площадь по инвентаризации, кв.м.	Объем, куб. м	КС	Код аналога	КС аналога	Источник	Единица измерения	Объем аналога, куб. м	Стоимость единицы аналога руб.	Ко	Классиф.	Кред-клим	Кейсы	Затраты на замещение/Затраты на Воспроизводство, руб., без НДС
1	Здание, назначение: нежилое	1954	917,7	2 156,6	КС-1	ко03.03.000.0053	КС-1	ОЗ 2016, с.180	куб. м	4 401,0	12 641,20	1,2	1,1416632	1	1	37 348 850

Таким образом, затраты на воспроизводство/замещение оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанные на основе сборников УПСС «КО-ИНВЕСТ», составляют на дату оценки 37 348 850 руб. без НДС.

## 3.7.3.d. Расчет коэффициента предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль отражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством объекта, схожего по структуре с оцениваемым. Данный доход включает также компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Уровень доходов девелоперов в России намного выше, чем на западных рынках из-за того, что со строительством связан очень высокий риск.

Расчет прибыли предпринимателя осуществляется по формуле<sup>1</sup>:

$$K_n = \left( 1 + \left( \left( \frac{Yk}{4} \right) \cdot \frac{K}{3} \right) + E \cdot \left( 1 + \left( 2 \cdot \left( \frac{Yk}{4} \right) \cdot \frac{K}{3} \right) + \left( \left( \frac{Yk}{4} \right)^2 \right) \cdot \left( \frac{K^2}{3} \right) \right) \right) \cdot \left( \frac{Yk}{4} \right) \cdot \left( \frac{K}{2} \right)$$

Где:  $Yk$  - годовая норма отдачи;  
 $K$  - планируемый срок строительства (в кварталах). Принимается по СНиП 1.04.03-85\*;  
 $E$  - необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы. Принимается по СНиП 1.04.03-85 (часть I и II).

В используемой формуле расчета описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и нормы отдачи на капитал.

Планируемый срок строительства и необходимые первоначальные инвестиции определены в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», ч.2, с.240.

Расчет коэффициента предпринимательской прибыли для оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 3.7-7. Расчет коэффициента прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование основного средства	Продолжительность периода строительства, кварталы	Годовая норма отдачи, %	Первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы	Прибыль предпринимателя, в долях,	Коэффициент прибыли предпринимателя, в долях.
1	Здание двухэтажное, кирпичное и т.д. мелких блочков	7,00	12,50%	6%	0,124974467	1,125

## 3.7.3.e. Оценка совокупного устаревания недвижимости

Для расчета совокупного устаревания необходима оценка трех его составляющих — физического износа, функционального и внешнего устаревания.

## 3.7.3.f. Оценка физического износа

Физический износ сооружений и передаточных устройств определяется на основании данных о фактическом сроке службы аналогичных объектов недвижимости и на основании критериев, описанных в таблице ниже.

Таблица 3.7-8. Ориентировочная оценка физического устаревания основных фондов<sup>2</sup>

Физическое устаревание, %	Состояние несменяемых конструкций зданий
0—20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов
21—40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках
41—60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации.
61—80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали
81—100	Объект в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен

Источник: Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Уч. для строительных вузов. М., 1981

Для оцениваемого недвижимого имущества расчет физического износа проводится по удельным весам конструктивных элементов и инженерного оборудования на основании ведомственных

<sup>1</sup> Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 Оценка прибыли предпринимателя

<sup>2</sup> Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Уч. для строительных вузов. М., 1981.



строительных норм ВСН 53-86(р). Критерии оценки физического износа для отдельных элементов зданий, приведенные в нормах ВСН 53-86(р), отражены в таблицах.

Таблица 3.7-9. Фундаменты бутовые, ленточные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм	0-20
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены	21-40
Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Искривление и значительная осадка отдельных участков стен. Развитие осадок не наблюдается.	Ширина раскрытия трещин до 10 мм. Неравномерная осадка с прогибом стен более 0,01 от длины стены	41-60
Развитие сквозных трещин в стене здания, разрушение цоколя, развитие деформаций фундаментов.	-	61-80

Таблица 3.7-10. Стены

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещин до 1 мм	0-10
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см	11-20
Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30 %. Ширина трещины более 2 мм	21-30
Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высоты и следы увлажнения	Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50 %	31-40
Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выщипывание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 высоты, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка	41-50
Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Выщипывание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка	51-60
Разрушение кладки местами	-	61-70

Таблица 3.7-11. Перегородки

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в местах сопряжений с плантами перекрытий и заполнителями дверных проемов	Ширина трещин до 2 мм	0-20
Глубокие трещины, выкрашивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями	Ширина трещин до 5 мм	21-40
Большие сколы и сквозные трещины в панелях, в местах примыкания к перекрытиям; выбоины, разрушение защитного слоя панелей; трещины по всей панели	Ширина трещин до 10 мм	41-60
Заметное выщипывание, горизонтальные трещины на поверхности, обнажение арматуры	Прогиб панели до 1/100 длины или высоты панели	61-80

Таблица 3.7-12. Перекрытия

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в местах примыкания к стенам	Ширина трещин до 0,5 мм	0-10
Трещины в плитах (усадочные или вдоль рабочего пролета)	Ширина трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м до 0,8 м	11-20
Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные усадочные	Ширина раскрытия трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 кв. м до 1,5 м	21-30
Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам	Трещины более 2 мм. Прогибы до 1/50 пролета	31-40
Развивающиеся трещины у опорных участков плит, прогибы	Прогибы до 1/100 пролета	41-50
Увеличение трещин и прогибов во времени	Прогибы до 1/100 пролета. Трещины 3 мм	51-80

Таблица 3.7-13. Крыши

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15 %	0-20
Трещины в панелях, пробития, следы протечек. Оседание утеплителя, его высокая влажность	Ширина трещин до 1 мм. Протечки на площади до 10 %. Относительная влажность утеплителя до 20 %	21-40
Множественные трещины в панелях, протечки и промерзания, прогибы панелей	Ширина трещин панели до 2 мм. Протечки и промерзания на площади до 25 %. Прогиб панели до 1/80 пролета	41-60
Местные разрушения панелей, деструкция утеплителя, протечки и промерзания	-	61-80

Таблица 3.7-14. Кровли

Признаки износа	Физический износ, %
Одиночные мелкие повреждения и пробития в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	0-20
Вздутые поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены 10 % кровли; растрескивание и значительные повреждения настенных желобов; проникновение влаги в местах примыкания к вертикальным поверхностям	21-40
Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутая, требующие замены от 10 до 25 % - кровельного покрытия; протечки кровли местами	41-60
Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие части покрытия	61-80

Таблица 3.7-15. Полы

Признаки износа	Физический износ, %
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитусов	0-20
Стираемые поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5 % кв. м на площади до 25 %	21-40
Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 кв. м на площади до 50 %	41-60
Массовые разрушения покрытия и основания	61-80

Таблица 3.7-16. Проемы

Признаки износа	Физический износ, %
Мелкие повреждения в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или шели в притворах. Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапники, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	0-20
Оконные переплеты рассохлись, покорежились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена или отсутствует отсутствие остекления, отливов	21-40
Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	41-60
Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жуком, створки не открываются или выпадают, все сопряжения нарушены	61-80

Таблица 3.7-17. Двери деревянные

Признаки износа	Физический износ, %
Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или шели в притворах	0-20
Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	21-40
Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	41-60
Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жуком	61-80

Таблица 3.7-18. Отделочные покрытия

Признаки износа	Физический износ, %
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен	0-20
Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	21-40
Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, местами отслоения и вздутия	41-60
Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	61-80

Расчет физического износа Объекта оценки представлен в таблице ниже.



Таблица 3.7-19. Расчет физического износа оцениваемого здания

п/п №	Наименование	Фундамент	Инос, %	Каркас	Инос, %	Стены	Инос, %	Перегородки	Инос, %	Перекрытия	Инос, %	Крыша	Инос, %	Проемы	Инос, %	Полы	Инос, %	Внутренняя отделка	Инос, %	Прочие	Инос, %	Средства транспорта	Инос, %	Нижесредние обесчечивающие	Инос, %	Инос, %	Инос, %	Инос, %	Инос, %		
1	Здание, назначение: нежилое	5,30	60%	3,39	60%	11,84	40%	4,61	60%	9,50	40%	1,80	60%	3,65	60%	6,60	60%	5,28	60%	6,34	60%	8,80	60%	33,09	40%	48%					

### 3.7.3.g. Оценка функционального устаревания

Функциональное устаревание — уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов оценки. Признаки функционального устаревания у оцениваемых объектов отсутствуют в связи с тем, что они соответствуют требованиям и технологиям строительства.

### 3.7.3.h. Оценка экономического устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание определяет уменьшение полезности оцениваемого имущества в результате действия внешних факторов — рыночных, финансовых, законодательных, экологических и прочих условий функционирования. Признаков внешнего устаревания у оцениваемых объектов не выявлено. Таким образом, величина накопленного устаревания соответствует величине физического износа.

Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода производился по формуле и представлен в таблице ниже.



Таблица 3.7-20. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с помощью метода сравнительной единицы

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение/воспроизводство, руб., без НДС.	Коэффициент прибыли предпринимателя, в долях.	Износ физический, %	Устаревание Функции, %	Устаревание экономич., %	Устаревание налогов., %	Затраты на замещение/воспроизводство, с учетом налога, устаревания, руб., без НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода, руб., без НДС
1	Здание, назначение: нежилое	37 348 830	1,125	48%	-	-	48%	21 849 077	21 849 077

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, оставляет на дату оценки 21 849 077 руб. без НДС.

### 3.7.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с Объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

#### 3.7.4.а. Определение рыночной стоимости земельного участка и зданий в рамках сравнительного подхода

##### Методология сравнительного подхода при оценке земельных участков

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

**Таблица 3.7-21. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок**

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <u>Определение стоимости прав аренды:</u> Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах.
3	Метод распределения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах.



№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р»

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок под застройкой зданием при помощи метода сравнения продаж.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его 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 по покупке или продаже 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 оценка с использованием информации о цене  $i$ - го объекта-аналога;

$\alpha$ - 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:

$P$ - 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.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр - для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) - для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар - для сельскохозяйственных угодий.

Здания и 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

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам- аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.



Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Таблица 3.7-22. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаканов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов (Россия, г.Москва);
- площадь объектов недвижимости;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций.

#### 3.7.4.а.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлены в таблице ниже.

Также ниже приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Земельный участок под застройкой относится к категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации нежилого здания с апартаментами квартирного типа, помещениями коммунально-бытового назначения, административными помещениями и подземной автостоянкой.



Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с оцениваемым. Применение других объектов-аналогов приводит к большей общей валовой коррекции.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

**Таблица 3.7-23. Описание объектов-аналогов отобранных для расчета земельного участка**

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Москва, СВАО, район Алексеевский, ул. Б. Галушкина, влад. 10, стр. 2	Москва, ВАО, Выхино-Жулебино, м. Выхино, Сормовская ул, вл. 23, стр. 2	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Связистов, 11	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тучковская ул.
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Площадь земельного участка, соток	490	7 500	900	1 500
Разрешенное использование земельного участка	для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации нежилого здания с апартаментами квартирного типа, помещениями коммунально-бытового назначения, административными помещениями и подземной автостоянкой	для размещения офисных, складских, административных объектов	для размещения объектов гостевого дома, хостела и пр.	для строительства объектов, в т.ч. Гостиницы
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Рельеф участка	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений земельном участке	на свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности подключения и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Оценивается как условно свободный (все коммуникации по границе)	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		<a href="https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/mosk/25740065234/">https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/mosk/25740065234/</a> PANDA ESTATE +7 499 648 18 92	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165463802/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165463802/</a> ID 12894693 +7 988 891-11-11	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200977407/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200977407/</a> Простор Агентство недвижимости +7 965 178-64-74 Николай Перов
Описание объекта-аналога		Земельный участок, 75 соток. Электричество и вода есть. Капитальное строение на территории 165 кв. м, Ангар не капитальный 480 кв. м., ГПЗУ (разрешение на строительство складского, административного, офисного здания высотой 20 м на весь участок 7500 кв. м) Подъезд с двух проспектов - Волгоградский и Рязанский), проезд на территорию с дороги. Автоматические ворота и шлагбаум. Рельеф ровный, участок огороженный. Идеально подходит под складское помещение.	Отличное предложение для строительства ГОСТЕВОГО ДВОРА, ХОСТЕЛА! Рядом ВНУКОВО!!! Единственное предложение в этом районе по удобству подъезда и ширине фасада. Фасад 27 метров!!! Размер участка составляет 900м2, имеет ровную, правильную прямоугольную форму. Все коммуникации проходят по меже участка. Широкая асфальтированная улица. Отличное расположение. Есть возможность приватизировать 3	Арт. 9516387 Продаётся земельный участок. Площадь земли 15 соток. Участок правильной формы, разработан. Без построек, без насаждений. Категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - строительство. Сами планировали строить гостиницу. Все коммуникации подведены. К объекту идёт асфальтированная дорога. Объект огорожен. Вокруг жилой сектор. Около 2 км до Кутузовского проспекта. 15 минут пешком до ст.м. "Фили".



Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		автозаправку, автосалон, сортировочный центр, . Подходит под инвестиционный проект. Быстрый выход на сделку. Разумный торг. ППА	сотки дополнительно с тальной стороны участка.	
Цена предложения объекта, руб., без НДС		105 000 000	11 500 000	20 000 000
Цена предложения, руб./сот.		11 667	12 778	13 333

- Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-24. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источники информации			<a href="https://www.dobroedom.ru/obj/country/msk/25740065234/">https://www.dobroedom.ru/obj/country/msk/25740065234/</a>	<a href="https://www.slan.ru/sale/commercial/165463802/">https://www.slan.ru/sale/commercial/165463802/</a>	<a href="https://www.slan.ru/sale/commercial/200977407/">https://www.slan.ru/sale/commercial/200977407/</a>
Цена предложения без учета НДС, руб./кв.м	руб./кв.м	руб./кв.м	11 667	12 778	13 333
<b>1.1. Обременение</b>			<b>1. Качество передаваемых прав</b>		
		Обременение: запретение сделок с имуществом, арест с запретом на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственной регистрации	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 667	12 778	13 333
<b>1.2. Качество прав на земельный участок:</b>			Право долгосрочной аренды		
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 667	12 778	13 333
<b>2. Условия финансирования</b>			типичные		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 667	12 778	13 333
<b>3.1. Особые условия</b>			особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 667	12 778	13 333
<b>4.1. Изменение цен во времени</b>			актуально на дату оценки		
Корректировка	%	01.02.2019	0,00%	0,00%	актуально на дату оценки
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		20 754	14 689	15 408
<b>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</b>			уточнение предусмотрено		
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв.м		10 967	12 011	12 533
<b>5. Вид разрешенного использования</b>			<b>5. Вид разрешенного использования</b>		
		для проектирования, строительства и для размещения объектов складских, дальнейшей эксплуатации нежилого административных объектов здания с аппаратами квартирного типа, помещениями коммунально-бытового назначения, административными помещениями и подземной автостоянкой	для размещения объектов гостевого дома, хостела и пр.	для строительства объектов, в т.ч. Гостиницы	
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость на вид разрешенного использования	руб./кв.м		10 967	12 011	12 533
<b>6.1. Местоположение</b>			<b>6. Местоположение</b>		
		г. Москва, СВАО, район Алексеевский, ул. Б. Галушкина, влад. 10, стр. 2	Москва, ВАО, Выхино-Жулебино, м. Выхино, Соромовская ул. вл. 23, стр. 2	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Связистов, 11	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тушковская ул.
Район (округ, город) расположения		СВАО	ВАО	ЗАО	ЗАО







**Обоснование вносимых корректировок**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на местоположение земельного участка;

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

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

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Качество прав

Объектом оценки является земельный участок, принадлежащий на праве долгосрочной аренды, объекты-аналоги №1,2,3 также предполагают передачу прав долгосрочной аренды на земельный участок, введение корректировки не требуется.

Поправка на время

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в течение февраля 2019 года, поэтому в данной работе поправка на время продажи не применялась.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке пригородного жилья из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании данных о рекомендуемом диапазоне корректировки на уторговывание, представленных аналитическим центром Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт. (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda>).

**Таблица 3.7-25. Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.01.2019 года, %**

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного	0,91	0,97	0,94



№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог			
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта; эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,96	0,93
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,84	0,95	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,80	0,93	0,86
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,95	0,88

В связи со сложившейся экономической ситуацией Оценщиком был принят торг из расширенного интервала 2-10% в размере 6%.

#### 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.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных административных округах г.Москвы.

Корректировка на местоположение применялась Оценщиком, исходя из средней кадастровой стоимости 1 кв.м земли по административным округам города. ( информация из данных <https://realty.newsru.com/article/25Nov2014/kadastr>, ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ от 21 ноября 2014 г. N 687-ПП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА МОСКВЫ.

Таблица 3.7-26. Корректировка на местоположение

Административный округ города Москвы	Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	Корректировка на стоимость 1 кв.м земельного участка в зависимости от местоположения
ЦАО	49 824	0,4
ЗАО	22 851	0,9
СВАО	<b>21 005</b>	1,0
САО	20 107	1,0
ВАО	15 873	1,3
ЮВАО	18 836	1,1
ЮАО	15 819	1,3
ЮЗАО	17 195	1,2
СЗАО	15 977	1,3



Также нужно отметить, что все объекты-аналоги подобно оцениваемому расположены в непосредственной близости от автомобильной дороги общего пользования.

Разрешенное использование

Расчет корректировки не требуется, для определения рыночной стоимости были подобраны объекты-аналоги с подобным видом разрешенного использования.

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. В данной работе корректировка на площадь не проводилась, так как рассматривается только пятно застройки домом земельного участка, и к расчету была взята стоимость 1 кв.м площади объектов-аналогов без корректировки на размер участка.

Обеспеченность коммунальными услугами

Объект оценки рассматривается как свободный земельный участок с возможностью подведения всех необходимых коммуникаций. В данном случае, ко всем объектам-аналогам также возможно подвести все коммуникации, корректировка по ним не вводилась.

Состояние участка

В данном случае все объекты-аналоги не требуют дополнительных затрат на подготовку площадки. Земельные участки расчищены и спланированы. Корректировка равна 0%.

**Таблица 3.7-27. Рыночная стоимость земельных участков под застройкой зданием , рассчитанная с помощью сравнительного подхода к оценке**

№ п/п	Наименование основного средства	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации нежилого здания с апартаментами квартирного типа, помещениями коммунально-бытового назначения, административными помещениями и подземной автостоянкой	77:02:0023002:78	490,0	12 116	5 936 840

**3.7.4.а.2. Определение рыночной стоимости здания, входящего в состав Объекта оценки**

При применении метода сравнительного анализа продаж Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки Оценщиком на рынке коммерческой недвижимости выбраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом. Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны.

Земельные участки под застройкой оцениваемых зданий относятся к категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для строительства офисных, административных и вспомогательных объектов . Для расчета их рыночной стоимости Объекта оценки были подобраны объекты-аналоги с подобным назначением.

Данные об объектах-аналогах для оцениваемых объектов проанализированы Оценщиком и представлены в расчетных таблицах ниже.



Таблица 3.7-28. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта - Здание, назначение: нежилое

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
Тип объекта	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
Местоположение	Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул. Бажова, 24	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, 2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Большая Ширяевская ул., 11
Площадь, кв. м	1 000,00	430,10	890,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	3 000,00	1 818,00	488,00
Права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	стихийная парковка
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	Отдельное стоящее нежилое 3-х этажное здание ( кирпичное , железобетонные перекрытия ) . Первая линия . Общая Площадь 1000 кв.м. 60 кВт. Своя огороженная и охраняемая территория на которой разместилась парковка перед зданием и прекрасный сад с прудом за зданием !!!МГТС . Приточно-вытяжная вентиляция . Высота потолка 3м . Охрана круглосуточная . Отдельная парковка на 30 машиномест. Два въезда . Презентабельный особняк с огороженной благоустроенной территорией на первой линии домов (земельный участок 0.3 га в долгосрочной аренде). Внутри здания требуется ремонт. Большие рекламные возможности. Возможные цели использования: представительство, банк, офис, медицинский центр, стоматология, мини-гостиница, под учебные цели. Рядом большой жилой массив, Сбербанк, магазин Продукты, детский сад. Здание в собственности, земля в аренде . Валерий	"Продается ОСЗ, состоящее из двух зданий (двухэтажное 341,2 м2 и одноэтажное 88,9 м2) на второй линии, произведен ремонт фасада, эл. мощность 120 кВт. Возможна надстройка третьего этажа. Земельный участок 1818 м2 в долгосрочной аренде, который можно использовать под парковку, территория огорожена, наличие складских помещений. Здание подходит под размещение хостела, офиса, производства. Возможно использовать как арендный бизнес, большую часть помещений сдана в аренду, при рациональном использовании возможно снизить окупаемость."	Здание 890 метров кирпичное с подвалом , ЖБ перекрытия . Требуется ремонта . Участок под зданием оформлен в долгосрочную аренду . Идеально под школу или детский сад , лечебное учреждение или гостиницу . Участок возможно увеличить . ( Раньше было 60 соток )
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199162977/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199162977/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/197166997/">https://www.cian.ru/sale/commercial/197166997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/15877388/">https://www.cian.ru/sale/commercial/15877388/</a>
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	Валерий Алексеев +7 964 771-04-73	"ID 18846737 +7 964 649-43-77"	"Виталий Маркитесов +7 925 518-27-71"
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	100 000 000	55 000 000	50 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	100 000	127 877	56 180

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-29. Расчет рыночной стоимости Здание,  
назначение: нежилое

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		Здание, назначение: нежилое	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178292803/">https://www.cian.ru/sale/commercial/178292803/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163275372/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163275372/</a>	<a href="https://zdanie.info/2385/2476/object/212629">https://zdanie.info/2385/2476/object/212629</a>
Цена предложения без учета НДС, руб.			83 333 333	45 833 333	41 666 667
Стоимость без учета земли, руб. без учета НДС			46 985 333	23 806 445	35 754 059
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			46 985	55 351	40 173
Общая площадь	кв. м	917,70	1 000,00	430,10	890,00
1. Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 985	55 351	40 173
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 985	55 351	40 173
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01.02.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 985	55 351	40 173
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		44 636	52 583	38 164
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		г. Москва, СВАО, район Алексеевский, ул. Б. Галушкина, влад.10, стр.2	Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул. Бажова, 24	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, 2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Большая Ширяевская ул., 11
Корректировка на отношение к областному центру	%		0%	0%	0%
Корректировка на направление			0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от МКАД			0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение			0%	0%	0%
4.2 Корректировка на плотность застройки	%		0%	0%	0%
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	917,70	1 000,00	430,10	890,00
Корректировка	%		-1%	10%	0%
Скорректированное значение, руб., без НДС			45 082	47 325	38 164
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		условно-	удовлетворительное	удовлетворительное	условно-



Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		удовлетворительное			удовлетворительное
		0,4	0,76	0,76	0,4
Корректировка	%		47%	47%	0%
Скорректированное значение, руб., без НДС			23 893	25 082	38 164
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений		Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Общая чистая коррекция	%		46%	57%	0%
Общая валовая коррекция	%		48%	57%	0%
Скорректированное значение	руб./ без НДС		23 893	25 082	38 164
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	руб./кв. м	29 046			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	26 655 514			

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость оцениваемого здания на дату оценки в рамках сравнительного подхода составляет: 26 655 514 руб. без учёта НДС.

#### Обоснование вносимых корректировок

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен/ставок на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Качество прав,
- Условия финансирования,
- Условия рынка,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Сведения об аналогах унифицированы.

Различия в оцениваемом объекте и в объектах-аналогах нивелированы путем внесения корректировок, пояснения к которым приведены далее.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости, использовались следующие корректировки, применяемые к предложениям по продаже аналогичных объектов недвижимости:

- корректировка на НДС,
- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на разницу в площади объекта-аналога;
- корректировка на физические характеристики.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

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

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

#### Качество прав

Объектом оценки является коммерческая недвижимость, принадлежащая на правах собственности, объекты-аналоги №1,2,3 также предполагают передачу прав собственности на недвижимость, введение корректировки не требуется.

#### Корректировка на НДС

Учет НДС в сравнительном подходе происходит введением соответствующе поправок в расчет. Такие поправки могут быть как в абсолютном выражении (в денежных единицах), так и в относительном (в виде корректирующих коэффициентов). Порядок расчета этих поправок и их использование зависит от:

- объекта оценки (имущественный комплекс, здание, помещение и пр.);
- объема прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости;
- метода расчета стоимости данного земельного участка.

Расчет поправки на НДС для объекта аналога, представляющего собой отдельно стоящее здание с земельным участком на праве собственности, приведен в нижеследующей таблице.

Обозначения, используемые в таблице:

$K_1$  - денежная корректировка на НДС;

$C_{ан}^i$  - цена единого объекта недвижимости до поправки на НДС;

$C_{стр}$  - стоимость строений без НДС (амортизированные затраты замещения, рассчитанные в рамках затратного подхода);

$C_{зп}$  - стоимость земельного участка, относящегося к объекту недвижимости;

$d_{зп}$  - доля земельного участка в стоимости с НДС единого объекта недвижимости (определяется исходя из опыта выполнения аналогичных оценок, либо на основании аналитических данных публикуемых в открытых источниках информации).

Как правило, выборка объектов-аналогов достаточно широка и включает в себя предложения/сделки с различной структурой цен: с НДС, без НДС, земля в собственности, в аренде. В такой ситуации поправку на НДС необходимо вводить в расчет индивидуально для каждого аналога. Если же по своей структуре (относительно НДС) все объекты-аналоги одинаковы, то корректировать можно уже итоговую стоимость на заключительном этапе расчета.

Таблица 3.7-30. Порядок расчета поправки на НДС

Метод расчета стоимости земельного участка	Тип поправки	Тип объектов -аналогов
		Цена объекта недвижимости включает в себя НДС: Вид права на землю – собственность.
Метод сравнения продаж	Денежная	$K_1 = -(C_{ан}^i - C_{зп}) \times \frac{0,20}{1,20}$
	Относительная	$K_1 = \frac{1 + 0,20 \times d_{зп}}{1,20}$
Метод выделения	Денежная	$K_1 = -C_{стр} \times 0,20$



Метод расчета стоимости земельного участка	Тип поправки	Тип объектов -аналогов
		Цена объекта недвижимости включает в себя НДС. Вид права на землю – собственность.
Метод распределения	Относительная	$K_i = \frac{1 + 0,20 \times d_{3y}}{1,20}$
	Денежная	$K_i = -C_{ан}^i \times \frac{1 + 0,20 \times d_{3y}}{1,20}$
	Относительная	$K_i = \frac{1 + 0,20 \times d_{3y}}{1,20}$

#### Корректировка на условия финансирования

*Условия назначения цены продажи.* Как правило, цена продажи складывается исходя из общей площади объекты. Однако, иногда цена предложения складывается из иных величин, например, из полезной площади.

Также, как и для правовых обременений, специалистами выясняются условия назначения цены у объектов-аналогов. По результатам проведенного анализа следует, что цена предложения у всех объектов-аналогов представлена за единицу общей площади. Поскольку в расчетах используется общая площадь, как оцениваемого объекта, так и объектов-аналогов, то цена предложения по данному критерию не корректируется.

*Платеж эквивалентом денежных средств.* Для определения рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости, Оценщиком использовались такие объекты-аналоги, цена которых на дату оценки складывалась только из денежного выражения.

Таким образом, цена предложения по данному критерию не корректируется.

*Условия продажи.* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не требуется.

#### Корректировка на условия рынка

*Изменение цен во времени.* Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий с течением времени, т. е. с даты публичной оферты (или продажи) объектов-аналогов по дату оценки и основывается на подтвержденных аналитических данных об изменении рыночных цен на рынке недвижимости за определенный период времени. Объекты-аналоги были выставлены на продажу в различное время в течении февраля 2019 года, поэтому в данной работе примененные поправки на время продажи не требуется.

*Корректировка на торг.* С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании данных о рекомендуемом диапазоне корректировки на уторговывание, представленных аналитическим центром Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт, полученные на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей). (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1676-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>).



Таблица 3.7-31. Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года, %

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	0,90
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

В связи со сложившейся экономической ситуацией Оценщиком был принят торг из расширенного интервала 2-9% в размере 5%.

#### Корректировка на местоположение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Оценщиком рассматривались такие факторы как: местоположение (отдаленность от центра города), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. Все аналоги находятся в непосредственной близости от оцениваемого объекта, соответственно корректировка на местоположение не вводилась.

#### Корректировка на физические характеристики

*Техническое состояние здания (помещений)* Со времени постройки здания происходит накопление физического износа конструктивных элементов здания (биологическое разрушение конструкций). Строительными нормативами дается следующая оценка технического состояния строительным конструкциям. Поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади. Итоги расчетов *Satrielt* на основе актуальных рыночных данных.

Таблица 3.7-32. Характеристики технического состояния зданий по типам

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным	0,62	0,93	0,76



Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
эксплуатируемое	изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием			
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,30	0,52	0,40

Источник <https://statirelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1669-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Корректировка на состояние рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{сост}} = \frac{1 - I_{\text{ф объекта}}}{1 - I_{\text{ф аналога}}}$$

где  $K_{\text{сост}}$  — корректировка на состояние;  
 $I_{\text{ф объекта}}$  — физический износ объекта;  
 $I_{\text{ф аналога}}$  — физический износ объекта-аналога.

Данная формула отражает зависимость изменения стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта от его состояния, а также от состояния объекта-аналога, в процентном соотношении.

**Площадь объекта** На рынке продажи коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

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.

Таким образом, в данной работе, согласно методики расчета корректировки на размер объекта, представленной в Информационном бюллетене "Российский оценщик" № 3 (131) 2016 года величина поправки определяется при помощи отношения размера площади Объекта оценки к величине площади объекта-аналога. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$K_{\text{ор.пл}} = \left( \frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^{K_t}$$

Где,  $K_{\text{ор.пл}}$  - величина корректировки на площадь,  
 $S_{\text{об}}$  - площадь объекта оценки,  
 $S_{\text{ан}}$  - площадь объекта-аналога,  
 $K_t$  - коэффициент торможения

**Таблица 3.7-33. Коэффициент торможения для поправки на размер объекта**

№	Наименование объекта	min	max	среднее
1	Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
2	Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
3	Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
4	Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
5	Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
6	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
7	Земельные участки под многоэтажное	0,00	-0,32	-0,16

**Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»**

№	Наименование объекта	min	max	среднее
	строительство			
8	Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
9	Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
10	Дома	-0,01	-0,32	-0,16

Для расчетов было применено среднее значение коэффициента торможения для поправки на размер объекта для офисного помещения, составляющее -0,12

**Таблица 3.7-34. Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.	26 655 514

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке составляет на дату оценки 26 655 514 руб. без НДС.



## 3.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Ком36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Ком36_Rekom-2011-12-22.pdf));
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»;
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 3.8-1. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые встроены помещения	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в нашей стране с 14 сентября 2007 года введены в действие новые Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке». Так, в соответствии с ФСО №2, при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. При реализации объекта оценки у субъекта экономических отношений существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих субъекта экономических отношений к сокращению периода экспозиции объекта, то субъект экономических отношений будет дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его

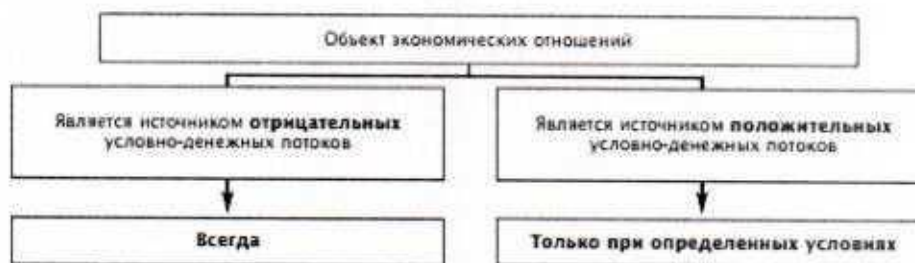


рыночной стоимости. В случае наличия таких вынуждающих обстоятельств субъект экономических отношений будет стремиться сократить период экспозиции объекта, предлагая объект на рынке по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости. Следует отметить, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости. Причем, чем быстрее нужно реализовать объект, тем, по-видимому, меньше величина ликвидационной стоимости по сравнению с рыночной стоимостью. Известно, что любой объект экономических отношений (предприятие, актив, личное имущество) прежде всего является источником отрицательных условно-денежных потоков и лишь при определенных условиях генерирует положительные условно-денежные потоки.

Рисунок 3.8-1 Альтернатива установления продавцом цены объекта в зависимости от условий реализации



Рисунок 3.8-2. Объект экономических отношений как источник отрицательных и положительных денежных потоков



При арбитражном управлении, в случае реализации объекта экономических отношений, по каким-либо причинам переставшего быть источником положительных условно-денежных потоков, но продолжающего быть источником отрицательных условно-денежных потоков, целесообразно максимально сократить период экспозиции этого объекта, что и обуславливает необходимость использования ликвидационной стоимости:

- объектов залога при кредитовании под залог и при обеспечении обязательств стороной сделки; – имущества, реализуемого при участии судебных и исполнителей;
- активов ликвидируемых предприятий, в том числе и при проведении процедуры банкротства;
- имущества, пребывавшего в налоговом залоге и подлежащего реализации для погашения налоговой задолженности;
- объектов незавершенного строительства;
- любого имущества, подлежащего ускоренной реализации в силу каких-либо экономических или иных причин.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости.

Таким образом, определение ликвидационной стоимости – это важнейший этап в оценочной деятельности, особенно в условиях арбитражного управления, в том числе в условиях продажи объекта оценки на открытом конкурентном рынке.



При реализации недвижимости у предприятий существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих предприятие к сокращению периода экспозиции объекта, то субъект экономических отношений может дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости.

В случае вынужденной продажи оцениваемого имущества в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов потенциальный залогодержатель может ориентироваться на значения ликвидационной стоимости, рассчитанной прямым методом сравнения или косвенным.

**Прямой метод** сравнения определения ликвидационной стоимости основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение прямого метода реализуется либо прямым сравнением с аналогами, либо статистическим моделированием (корреляционно-регрессионным анализом). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи объектов труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода (хотя при наличии необходимой информации он обладает высокой степенью объективности).

**Косвенный метод** основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. В связи с тем, что специалисты по оценке имущества в некоторых случаях, не располагают достоверной информацией по сделкам с аналогичными объектами в условиях вынужденной продажи, то для целей оценки применяется косвенный метод определения ликвидационной стоимости, формализующийся в следующем виде:

Ликвидационная стоимость = Рыночная стоимость – Скидка на факт вынужденной продажи

Как показывает практика, скидка на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 15 до 40%. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от конкретных условий ликвидации.

Результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта.

Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \cdot m}}$$

где,

$V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_f$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции;

$V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

$t_d$  – период дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

$K_e$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости рекомендуется осуществлять поэтапно следующим образом.

**Первым этапом** определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта ( $V_m$ ).

**Вторым этапом** определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки ( $t_d$ ) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т. п.

**Третьим этапом** определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта ( $t_f$ ).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта ( $t_f$ ), который условно может быть приравнен к нулю:  $t_f = 0$



Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования ( $t_d$ ) по формуле:

$$t_d = t_r - t_f$$

где

$t_r$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

$t_f$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

В расчете ликвидационной стоимости были применены :

- разумно долгий период экспозиции Объекта оценки – 1 год 6 месяцев ( $t_r$ )
- фиксированный период экспозиции Объекта оценки - 6 месяцев. ( $t_f$ )

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта ( $i$ ), используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным. В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования ( $t_d$ ), в расчете применено среднее значение ставки по кредиту для юридического лица в размере 9,95% годовых.

Среднее предложение ставок по кредитам для юридических лиц варьируется от 6 до 20%. Процентная ставка во многом зависит от того, будет ли предоставлено ликвидное обеспечение, от рентабельности конкретного заемщика, типа и целей кредитования. Рассматриваются текущие банковские предложения:

Таблица 3.8-2. Процентные ставки по кредитам для юридических лиц

Банк	Процентная ставка, %	Среднее значение кредитной ставки, %	Тип кредита	Максимальная сумма	Срок договора	Обеспечение	Валюта
Энерго-трансбанк	7,25–8,25	7,75	Инвестиции, рефинансирование, оборот	300 000–70 000 000	6 месяцев – 3 года	Требуется	Рубли
Локо-Банк	9,25– 14,75	12,00	Недвижимость, обороты, инвестиции	1 000 000–150 000 000	6 месяцев – 10 лет	Требуется	Рубли
Интеза	9,6–10,6	10,10	Обороты, развитие, инвестиции	До 5 000 000 000	От 1 года до 10 лет	Требуется	Рубли
Сбербанк	9,60	9,6	Инвестиции, обороты, развитие, модернизация	10 000 000–1 000 000 000	До 3 лет	Требуется	Рубли
Россельхозбанк	9,60	9,6	Инвестиции, обороты, развитие, модернизация	5 000 000 – 1 000 000 000	До 5 лет	Могут не потребоваться	Рубли
ИТОГО:		9,8					

Источник: <http://kredit-blog.ru/credit/stavki-po-kreditam-dlya-yuridicheskikh-lic.html>

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ( $K_e$ ), используется в таблице ниже.

Таблица 3.8-3. Таблица для определения  $K_e$

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Значительное	Незначительная	Абсолютно-эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1



Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Среднее	Значительная	Средне-эластичный	0,94
	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
			0,68
Незначительное	Значительная	Слабо-неэластичный	0,46
	Незначительная	Средне-неэластичный	0,16
	Средняя	Сильно-неэластичный	
	Значительная	Абсолютно-неэластичный	*

\* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петричева невозможно определение коэффициента  $K_e$ , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

**Восьмым этапом** определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта ( $k_L$ ) по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

где,

$k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

$t_d$  – период дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

$K_e$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

**Заключительным этапом** определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта ( $V_m$ ) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта ( $k_L$ ).

**Таблица 3.8-4. Расчетные значения для определения ликвидационной стоимости Объекта оценки,**

Наименование показателя	Результат
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	917,7
$V_m$ – рыночная стоимость объекта оценки;	24 252 296
$k_L$ – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;	0,76
$t_d$ – период дисконтирования (лет);	1,1
$m$ – количество периодов начисления процентов в течение года;	12
$i$ – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости	0,098
$K_e$ – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.	0,85
$V_L$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_f$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции;	18 431 745

**Таблица 3.8-5. Ликвидационная стоимость Объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.	18 431 745

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки составит: 18 431 745 руб., без учета НДС.



#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

##### 4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом при оценке недвижимого имущества, составила 50%.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом при оценке недвижимого имущества, составила 50%.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Проведя анализ результатов, полученных разными подходами к оценке недвижимости, можно сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость имущества определялась Оценщиком в рамках затратного и сравнительного подходов к оценке права собственности, поэтому веса этих подходов принимаются равными 50 %.

Взвешивание рыночных стоимостей, полученных в рамках реализованных подходов, и итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлены в Таблица 4.1-1.



Таблица 4.1-1. Взвешивание рыночных стоимостей, полученных в рамках реализованных подходов

нежилое здание, общей площадью 917,7 кв.м., условный номер:259335, принадлежащее ООО «ИнтерВест» на праве собственности, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Бориса Галушкина, влад.10, корп.2			
Наименование / подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Весовые коэффициенты	50 %	0 %	50 %
Сооружение: площадка с твердым покрытием	21 849 077	Не применялся	26 655 514
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>24 252 296</b>		

## 4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «01» февраля 2019 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

**24 252 296 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят две тысячи двести девяносто шесть) руб. без учёта НДС.**

Таблица 4.2-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое	917,7	77:02:0023002:3206, 259335	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.	24 252 296

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки приведены в описательных разделах настоящего Отчета об оценке.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.


Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «01» февраля 2019 года . Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Шенин В.В.



За Исполнителя:

Генеральный директор  
ООО «Вондига»



Егоров В.В.



## 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.;
- ✓ Технический паспорт № 02 22 10 0081227 от 13.04.2000 г.;
- ✓ Кадастровый паспорт № 02 22 10 0093258 от 12.01.2011 г.;
- ✓ Позтажная экспликация Объекта оценки ТБТИ;
- ✓ Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним на здание № 00-00-4001/5843/2018-5856 от 31.08.2018 г.;
- ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-202849/17-186-264Б от 31.05.2018 г.

### 5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

### 5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

### 5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.cian.ru/](http://www.cian.ru/), [http:// realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.realty4sale.ru](http://www.realty4sale.ru), <https://www.avito.ru>, и др..

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА)**

1. ООО Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков», Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0022011 от 10.06.2016 года, (копия, 1 лист).
2. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 009219-1 от 04.04.2018 г., (копия, 1 лист);
3. АО «АльфаСтрахование», Полис обязательного страхования ответственности № 0991R/776/20207/18 от 26 июля 2018 года, (копия, 2 листа);
4. Диплом о профессиональной переподготовке № 432403583537 от 22.07.2006 г. Вятского государственного университета в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», (копия, 1 лист);
5. ОСАО «РЕСО-Гарантия», Полис обязательного страхования ответственности, № 922/1432250741 от 14.09.2018 г., (копия, 1 лист).





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общество с ограниченной ответственностью  
«Вондита»



Егоров В.В.

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 00993.

Оценщик:

Шени Владислав Владимирович

*подпись и печать*

паспорт: серия 3311 № 108288, выдан 20.12.2011г.

Отделением УФМС России по Кировской области в городе Уржуме

*подпись и печать*

включен в реестр членов РОО:

«10» октября 2016г., регистрационный № 009993

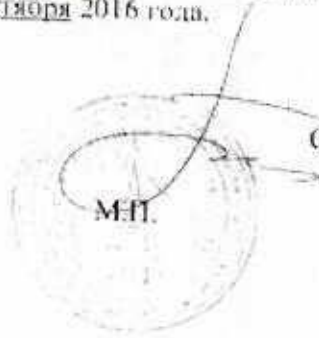
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «10» октября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0022011 \*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009219-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Общество с ограниченной ответственностью

«Вондига»

Ксения Верна



Егоров В.В.

выдан

Шеину Владиславу Владимировичу

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20207/18  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ**

г. Москва

26 июля 2018 г.

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. 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.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»  
Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.  
ИНН 7713056834, КПП 772501001  
р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,  
г. Москва, к/с 30101810200000000593.  
БИК 044525593.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
Оценщик Шейн Владислав Владимирович  
Адрес регистрации и/или ИНН: 433403173989

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**  
Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 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 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)  
Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)  
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы

**ФРАНШИЗА**  
Франшиза не установлена (отсутствует)

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.**  
Страховая премия по настоящему Договору составляет 3200 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.  
В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.  
В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование  
Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**  
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому 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, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 сентября 2018 г. по 31 августа 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 сентября 2018 г. по 31 августа 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	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</li> <li>Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>

СТРАХОВАТЕЛЬ:



Шейн Владислав Владимирович

СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»



в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г., с одной стороны

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный

Копия верна



Егоров В.В.





**ПОЛИС № 922/1432250741**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14» сентября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

**Страхователь:**

Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»  
Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1  
ОГРН 1135042002677 ИНН: 5042128266 тел. (495) 724-83-27  
р/с 40702810240020003802 в ПАО Сбербанк БИК 044525225

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 01.10.2018 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2019 г.

2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2018 г.

3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.  
3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма: 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей 00 коп.

5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия: 14 000,00 (Четырнадцать тысяч) рублей 00 коп.

7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование  
- Договор страхования гражданской ответственности №922/1432250741 от 14.09.2018 г.  
- Правила страхования.

Представитель страховщика: ООО «ФСЦ-Гарант»

Код 7580996

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

ООО «Вондига»





**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)**

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ 718343 от 08.08.2006 г.; (копия, 1 лист);
2. Технический паспорт № 02 22 10 0081227 от 13.04.2000 г., (копия, 2 листа);
3. Кадастровый паспорт № 02 22 10 0093258 от 12.01.2011 г., (копия, 2 листа);
4. поэтажная экспликация Объекта оценки ТБТИ, (копия, 7 листов);
5. Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним на здание № 00-00-4001/5843/2018-5856 от 31.08.2018 г. (копия, 1 лист);
6. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-202849/17-186-264Б от 31.05.2018 г., (копия, 3 листа).

ИТОГО: 16 листов.







Продолжение 1  
 Федеральное государственное учреждение  
 «Исследовательский институт проблем  
 безопасности» (ФГБУ ИИПБ)

Москва 125077  
 Действительная с 13.04.2000 г.

Исследование на соответствие требованиям

ГОСТ Р 50571-93 на соответствие требованиям к зданиям

№ документа ИИПБ 125077/7  
 от 13.04.2000 г.

Информация по объекту исследования: **КВАРТИРА**

Наименование объекта	Квартира		
Примечательный идентификационный номер	-		
Учётный номер объекта	02125152		
Адрес	Москва		
Владельцы (интересующиеся лица, юрид. лица, физ. лица, органы и т.п.)	Ул. Вязьма Голубовская		
Этаж	10	Эт.	Строение
Функциональное назначение	жилищное		
Объём работ	917,7	Количество квартир	квартал
кроме того площадь (кв. м.):		Материал стен	кирпичная
П. П. Я.		Год постройки	1954
Материал стен		Эксплуатация (без учета помещений)	2
Материал пола		Материал отделки	1
Материал потолка		Максимальная стоимость (тыс. руб.)	152,1
Всего квартир (кв. м.)	490	Максимальная стоимость	нет
Итого квартир (кв. м.)		Итого квартир (кв. м.)	917,7
Итого квартир (кв. м.)		Итого квартир (кв. м.)	



02 22 10 0081227





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
зданий, сооружений, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 13.01.2011

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 3257/7 (02125152)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование ИЖС/ИОС  
1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алексеевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Бориса Галджина
Номер дома	10	
Номер корпуса	2	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь, 917,7, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: жилое здание  
1.5. Этажность:  
количество этажей 2, количество подземных этажей: 1  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершено строительство) 1954  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0023002:0078  
1.8. Превалирующее кадастровое (условное) номера объекта недвижимого имущества:  
1.9. Примечание: год обследования - 2000  
1.10. ГМИ МосгорНИИ (Северо-Восточное ТЭТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МН-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник

М.П.

(подпись)

Л.С. Яковлев

(инициалы, фамилия)



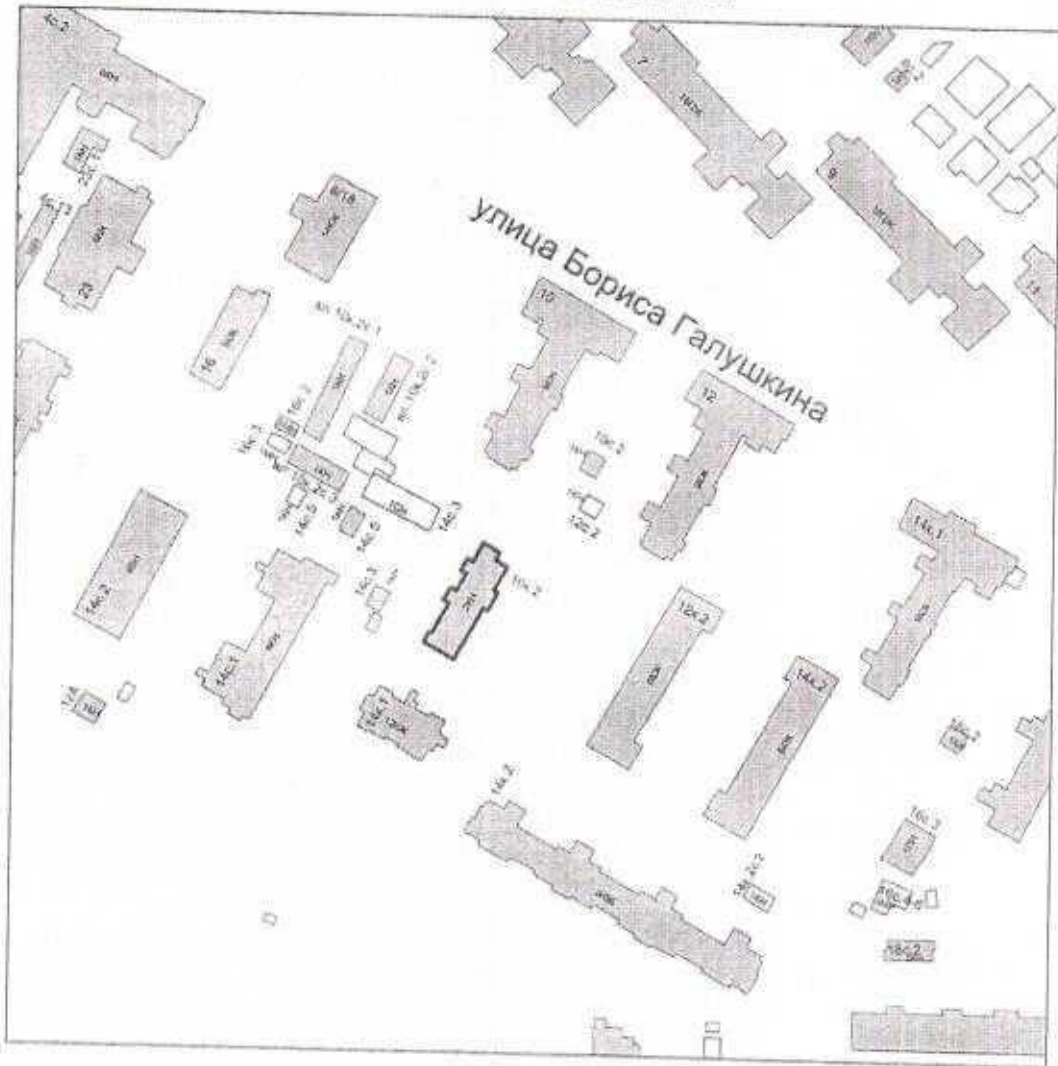
02 22 10 0093258

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер): 3257/7 (02124152)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-восточного ТЭТИ

М.П.

(подпись)

П.С.Ярослук  
(инициалы, фамилия)



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Савеловское БТИ

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стреловая, д. 9А  
Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19

Номер заказа некорректный

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Бориса Галушкина, дом 10, корпус 2

**ДЛЯ СЛУЖЕБНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

стр. 1

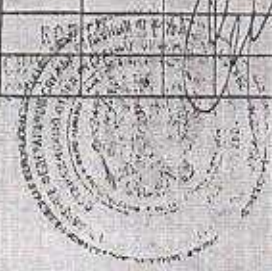
Помещение № 1 Тип: Нежилое

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				
				основ.	вспом.	поджий	балконов			прочих
подвал	1	кабинет	24,1	24,1				239	учрежд. 18.02.2011 г.	
	2	кабинет	18,9	18,9					учрежд. 18.02.2011 г.	
	3	кабинет	11,4	11,4					учрежд. 18.02.2011 г.	
	4	кабинет	22,0	22,0					учрежд. 18.02.2011 г.	
	5	коридор	2,0		2,0				учрежд. 18.02.2011 г.	
	6	помещение подсобное	9,7		9,7				учрежд. 18.02.2011 г.	
	7	помещение подсобное	21,9		21,9				учрежд. 18.02.2011 г.	
	8	кабинет	8,7	8,7					учрежд. 18.02.2011 г.	
	9	умывальная	3,3		3,3				учрежд. 18.02.2011 г.	
	10	уборная	1,1		1,1				учрежд. 18.02.2011 г.	
	11	уборная	1,1		1,1				учрежд. 18.02.2011 г.	
	12	коридор	4,5		4,5				учрежд. 18.02.2011 г.	
	13	коридор	1,9		1,9				учрежд. 18.02.2011 г.	
	14	помещение подсобное	12,1		12,1				учрежд. 18.02.2011 г.	
	15	коридор	8,7		8,7				учрежд. 18.02.2011 г.	
	16	уборная	1,4		1,4				учрежд. 18.02.2011 г.	
	17	помещение подсобное	10,9		10,9				учрежд. 18.02.2011 г.	
	18	помещение подсобное	8,3		8,3				учрежд. 18.02.2011 г.	
Итого по помещению			168,0	83,1	84,9					
Нежилые помещения всего			168,0	83,1	84,9					
в т.ч. Учрежденческие			168,0	83,1	84,9					

КСЕРОКОПИЯ

Савеловское  
Муниципальное бюро  
технической инвентаризации  
улицы Галушкина



83 2012



Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Бориса Галушкина, дом 10, корпус 2

ДЛЯ СЛУЖЕБНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

стр.

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.2

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе	в том числе				
			основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	вестибюль	44,3		44,3			235	учред. 18.02.2011 г.
	2	тамбур	2,8		2,8				учред. 18.02.2011 г.
	3	тамбур	2,8		2,8				учред. 18.02.2011 г.
	4	кабинет	43,0	43,0					учред. 18.02.2011 г.
	5	кабинет	5,0	5,0					учред. 18.02.2011 г.
	6	кабинет	22,4	22,4					учред. 18.02.2011 г.
	7	кабинет	30,1	30,1					учред. 18.02.2011 г.
	8	умывальная	6,4		6,4				учред. 18.02.2011 г.
	9	уборная	3,5		3,5				учред. 18.02.2011 г.
	10	кабинет	4,8	4,8					учред. 18.02.2011 г.
	11	кабинет	42,8	42,8					учред. 18.02.2011 г.
	12	кабинет	21,6	21,6					учред. 18.02.2011 г.
	13	кабинет	7,3	7,3					учред. 18.02.2011 г.
	14	кабинет	6,7	6,7					учред. 18.02.2011 г.
	15	умывальная	4,1		4,1				учред. 18.02.2011 г.
	16	уборная	2,1		2,1				учред. 18.02.2011 г.
	17	коридор	6,9		6,9				учред. 18.02.2011 г.
	18	умывальная	6,2		6,2				учред. 18.02.2011 г.
	19	уборная	3,5		3,5				учред. 18.02.2011 г.
Итого по помещению			268,3	183,7	84,6				
Нежилые помещения всего			268,3	183,7	84,6				
в т.ч. Учрежденческие			268,3	183,7	84,6				

Помещение № III 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		
1	1	кабинет	39,3	39,3				235	учред. 18.02.2011 г.
	2	кабинет	25,2	25,2					учред. 18.02.2011 г.
Итого по помещению			64,5	64,5					



Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Бориса Галушкина, дом 10, корпус 2

стр. 3

Д Л Я С Л У Ж Е Б Н О Г О П О Л Ь З О В А Н И Я

Нежилые помещения всего	64.5	64.5						
в т.ч. Учрежденные	64.5	64.5						

Помещение № IV 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				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	кабинет	63.0	63.0				235	учрежд. 18.02.2011 г.	
	2	кабинет	43.4	43.4					учрежд. 18.02.2011 г.	
	3	кабинет	22.4	22.4					учрежд. 18.02.2011 г.	
	4	кабинет	6.8	6.8					учрежд. 18.02.2011 г.	
	5	кабинет	7.2	7.2					учрежд. 18.02.2011 г.	
	6	кабинет	6.6	6.6					учрежд. 18.02.2011 г.	
	7	коридор	8.9		8.9				учрежд. 18.02.2011 г.	
	8	умывальная	6.3		6.3				учрежд. 18.02.2011 г.	
	9	уборная	3.6		3.6				учрежд. 18.02.2011 г.	
	10	кабинет	43.3	43.3					учрежд. 18.02.2011 г.	
	11	кабинет	22.3	22.3					учрежд. 18.02.2011 г.	
	12	кабинет	6.1	6.1					учрежд. 18.02.2011 г.	
	13	кабинет	6.7	6.7					учрежд. 18.02.2011 г.	
	14	уборная	3.0		3.0				учрежд. 18.02.2011 г.	
	15	умывальная	2.9		2.9				учрежд. 18.02.2011 г.	
	16	умывальная	6.1		6.1				учрежд. 18.02.2011 г.	
	17	уборная	3.5		3.5				учрежд. 18.02.2011 г.	
	18	коридор	9.0		9.0				учрежд. 18.02.2011 г.	
Итого по помещению			272.0	227.8	44.2					
Нежилые помещения всего			272.0	227.8	44.2					
в т.ч. Учрежденные			272.0	227.8	44.2					

Помещение № V Тип: Нежилое

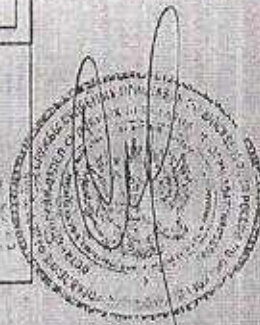
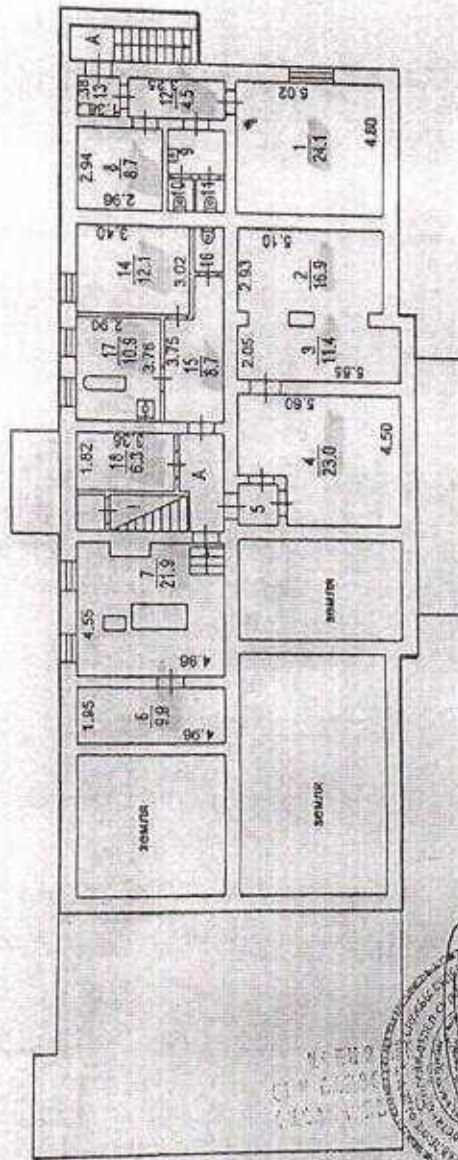
Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	кабинет	38.5	38.5				235	учрежд. 18.02.2011 г.	
	2	коридор	4.8		4.8				учрежд. 18.02.2011 г.	







2125152\ подвал  
Бориса Галушкина ул., Д. 10, к. 2



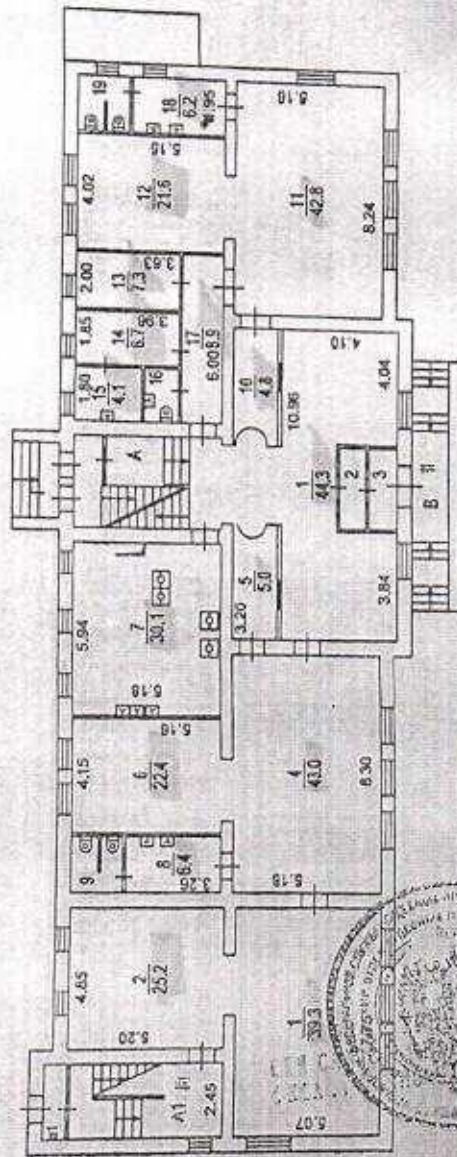
КСЕРОКОПИЯ

Савеловское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



1228

2125152\1 1 этаж  
Бориса Галушкина ул., д.10, к.2



Савеловское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

ЯВРОКОПИЯ







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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 31.08.2018№ 00-00-4001/5843/2018-5856

На основании запроса от 27.08.2018, поступившего на рассмотрение 27.08.2018, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРВЕСТ", ИНН: 7725557049, ОГРН: 1057749511060, дата гос.регистрации: 13.12.2005; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул БОРИСА ГАЛУШКИНА, д 10, к 2 , за период с 02.11.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:02:0023002:3206	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г.Москва, ул.Галушкина Бориса, д.10, корп.2	
		Площадь:	917, 7 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.08.2006	
		номер государственной регистрации:	77-77-02/049/2006-698	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого здания от 18.05.2006 (11-148069) с Обществом с ограниченной ответственностью Строительная компания "СИАН XXI"	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Галушкина Бориса, д.10, корп.2, усл.№ 259335, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный, общая площадь 917, 7 кв. м, инв.№ 3257/7, лит. 7
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2016-1942/1
	2.	Получатель выписки:		Макаров Валерий Викторович

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.

Инженер I категории

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна

(инициалы, фамилия)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**РЕШЕНИЕ**г. Москва  
31 мая 2018 г.

Дело №А40-202849/17-186-264Б

Резолютивная часть решения оглашена 31 мая 2018 г.  
Решение в полном объеме изготовлено 31 мая 2018 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
судьи Мухамедзанова Р.Ш.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Узденовым А.У.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о признании  
несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью  
«ИнтерВест» (ОГРН 1057749511060, ИНН 7725557049),  
отчет временного управляющего ООО «ИнтерВест» - Адамова Николая Викторовича  
при участии: согласно протоколу судебного заседания,

**УСТАНОВИЛ:**

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 02.11.2017 принято к производству  
заявление Чусовой Ольги Александровны о признании несостоятельным (банкротом)  
Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерВест» (ОГРН 1057749511060,  
ИНН 7725557049), возбуждено производство по настоящему делу.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2017г. в отношении  
ООО «ИнтерВест» введена процедура наблюдения. Временным управляющим  
утвержден Адамов Николай Викторович (адрес для направления корреспонденции:  
121467, г.Москва, а/я 11). Сообщение опубликовано в газете "Коммерсантъ" **№243** от  
**28.12.2017, стр. 109.**

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного  
управляющего ООО «ИнтерВест» - Адамова Николая Викторовича.

Несмотря на надлежащее извещение о времени и месте судебного разбирательства  
должник, конкурсные кредиторы в настоящее судебное заседание не явились.

В материалах дела имеются доказательства их надлежащего уведомления, кроме  
того, судом размещена информация о времени и месте судебного заседания на  
официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в сети Интернет. Дело  
рассматривается в порядке ст. ст. 121, 123, 156 АПК РФ в отсутствие указанных лиц.

К судебному заседанию от временного управляющего ООО «ИнтерВест» в  
материалы дела поступил отчет о результатах проведения процедуры наблюдения по  
состоянию на 11.05.2018, анализ финансового состояния должника, реестр требований  
кредиторов, протокол первого собрания кредиторов должника от 11.05.2018 и  
документы, указанные в п. 7 ст. 12 Федеральным законом «О несостоятельности  
(банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также ходатайство об открытии в  
отношении должника процедуры конкурсного производства.



Представитель временного управляющего в судебном заседании огласила отчет, представила для приобщения к материалам дела дополнительные документы, поддержала ходатайство об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Представитель ООО «ЭВЕРЕСТ-ЭСТЕЙТ» поддержала заявленное ходатайство.

Из поступивших от временного управляющего документов следует, что первым собранием кредиторов должника принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом, в связи с чем, временный управляющий обратился с ходатайством о признании должника банкротом.

Исследовав материалы дела в их совокупности, рассмотрев отчет временного управляющего, суд признает ООО «ИнтерВест» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении должника конкурсное производство по следующим основаниям.

Согласно отчету временного управляющего, в реестр требований кредиторов должника включены требования 9 кредиторов с общей суммой требований в размере 140 842 812,04 руб.

Из отчета временного управляющего и представленных документов следует, что восстановление платежеспособности должника невозможно, не выявлены признаки преднамеренного банкротства, отсутствуют признаки фиктивного банкротства.

Согласно полученным ответам из регистрирующих органов у должника отсутствует имущество, достаточное для погашения требований кредиторов, вместе с тем, имущества достаточно для покрытия судебных расходов по делу о банкротстве.

На собрании кредиторов должника, состоявшемся 11.05.2018г. принято решение ходатайствовать перед арбитражным судом о признании должника несостоятельным (банкротом), открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

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

В соответствии с п.14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 г. № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве» при обнаружении арбитражным управляющим факта недостаточности имеющегося у должника имущества для осуществления расходов по делу о банкротстве он не вправе осуществлять такие расходы в расчете на последующее возмещение их заявителем, а обязан обратиться в суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о прекращении производства по делу на основании абзаца восьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве.

Таким образом, в случае отсутствия денежных средств для финансирования процедуры конкурсного производства конкурсный управляющий обязан обратиться в арбитражный суд с ходатайством о прекращении производства по делу.

Решением собрания кредиторов вопрос об утверждении кандидатуры арбитражного управляющего в дальнейшей процедуре банкротства решен. В соответствии с представленной ПАУ ЦФО информации о соответствии требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кандидатуры Макарова Валерия Викторовича, суд утверждает его конкурсным управляющим должника.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 11-15, 32, 45, 52, 53, 124, 126-129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 65, 75, 167-170, 176, 177, 180, 181, 182, 223 АПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерВест» (ОГРН 1057749511060, ИНН 7725557049) несостоятельным (банкротом).



Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерВест» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерВест» в пользу Чусовой Ольги Александровны расходы по уплате государственной пошлины в сумме 300 руб.

Возвратить Чусовой Ольге Александровне из федерального бюджета РФ судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 5 700 руб.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерВест» Макарова Валерия Викторовича (является членом ПАО ЦФО, ИНН 500703855250, адрес для направления корреспонденции: 107564, г. Москва, а/я 40).

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему в трехдневный срок с момента его утверждения 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)».

Обязать конкурсного управляющего 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.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего должника о результатах проведения конкурсного производства назначить на **29 ноября 2018 года в 10 часов 40 минут** в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д.17, зал 7063, этаж 7.

Решение может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника - в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Р.Ш. Мухамедзанов

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)**

1. Информация об объектах-аналогах (17 листов).





# ОЦЕНЩИК.РУ

Добавить в избранное  
Делиться ссылкой

Оценщик.ру

[Справочники и нормативы](#) / [Нормативные акты](#) / [Постановления](#)

[Новости](#)  
[События](#)  
[Форум](#)  
[Поиск по сайту](#)  
[Контакты](#) | [Реклама](#)

[Оставить комментарий](#) | [Читать комментарии](#)

Работа

[Поиск](#)  
[Вакансии](#)  
[Резюме](#)  
[Добавить резюме](#)  
[Добавить вакансию](#)

Оценка

[Метрики](#)  
[Отчеты об оценке](#)  
[Обзоры, аналитика](#)  
[Справочники и нормативы](#)  
[Словарь оценщика](#)  
[Курсы оценщиков](#)  
[СРО Оценщиков](#)

## ОЦЕНКА ДЛЯ ОПЕКИ

Интерактив

[Кадастровая оценка](#)  
[Интервью](#)  
[Статьи](#)  
[Рейтинги](#)  
[Вопрос-ответ](#)  
[Авторы на Оценщик.ру](#)

[Проекты Отдела оценки](#)  
[Рискумества](#)  
[Конкурсы тендеры](#)

Экспертиза

[Рабочая группа по](#)  
[экспертные отчеты об](#)  
[выявке](#)

Рекомендуем оценочную  
компанию:



Нажмите, чтобы  
включить плагин  
"Adobe Flash Player"



## ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 ноября 2014 г. N 687-ПП

### ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА МОСКВЫ

В соответствии со статьей 24.17 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2014 г. (приложение).
2. Признать утратившим силу постановление Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. N 751-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы".
3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2015 г.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Сергунину Н.А. и министра Правительства Москвы, руководителя Департамента городского имущества города Москвы Ефимова В.В.

Мэр Москвы  
С.С. Собянин

[ Постановление вступает в силу 01 января 2015 г. ]

Приложение: [результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2014](#)

Таблица 2. Средний уровень кадастровой стоимости земель города Москвы в разрезе административных округов

№ п/п	Наименование административного округа	Средний уровень кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования, рублей/кв. м																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Центральный	121180.19	73901.55	56022.45	52587.45	119935.11	111671.39	118580.88	17297.54	43573.07	25262.85	-	-	2755.17	1.01	8.73	-	49824.44
2	Северо-Восточный	60003.15	15587.49	18983.58	23426.65	49634.63	42957.08	47701.07	12043.72	13446.76	9692.64	-	-	2755.17	1.01	8.73	-	21008.23
3	Восточный	54256.26	14220.91	16790.39	23015.78	43570.73	41806.56	40907.19	12493.79	11191.33	11955.97	13245.56	-	2755.17	1.01	8.73	-	15873.45
4	Юго-Восточный	58935.37	13927.49	18020.95	25749.87	48540.38	45146.07	44150.71	11486.79	12187.69	15488.06	11336.34	-	2755.17	1.01	8.73	-	18835.94
5	Южный	56643.06	14418.12	19949.67	23433.49	48528.32	42961.28	45627.89	-	12791.35	16648.33	11433.61	-	2755.17	1.01	8.73	-	15818.52
6	Юго-Западный	56391.01	15284.12	18843.14	19736.32	50148.49	36546.43	42292.71	10541.36	12094.31	12229.69	-	-	2755.17	1.01	8.73	-	17195.26
7	Западный	59715.11	15777.84	19002.33	22063.35	50662.78	40589.68	44579.81	14732.71	13052.27	12610.98	8476.62	-	2755.17	1.01	8.73	-	22851.54
8	Северо-Западный	52683.49	14319.82	17259.05	16589.91	42166.66	33091.41	33971.89	1413450	10925.39	14943.72	14888.29	-	2755.17	1.01	8.73	-	15977.94
9	Самодельный	57536.28	16200.59	20547.87	22177.31	47826.37	40309.10	43669.57	11259.08	13466.87	12097.90	12058.69	-	2755.17	1.01	8.73	-	20107.30
10	Зеленоградский	40647.75	10930.54	12990.42	3906.54	19367.21	16012.04	13802.31	-	4911.66	6019.91	-	-	2755.17	1.01	8.73	-	9777.11
11	Город Москва (основная территория)	61799.17	20456.86	21840.99	23266.67	52038.07	45109.10	47526.40	13061.19	14764.16	13695.08	11906.52	-	2755.17	1.01	8.73	-	20726.67
17	Ново-московский	18009.10	4559.80	6777.72	3294.05	9632.05	12587.80	17320.16	5164.44	4955.68	5362.97	3983.40	-	2534.03	1.01	8.73	-	3988.96
13	Троицкий	13577.83	2810.39	4994.93	1905.83	4703.74	5148.60	6175.87	4001.16	2062.44	1590.68	2557.50	-	851.29	1.01	8.73	-	2334.03
14	Присоединенные территории	15178.36	3635.27	6266.02	2489.55	8017.38	11943.05	14905.17	4473.65	4210.54	3456.83	3745.79	-	1692.66	1.01	8.73	-	3319.57

Поделиться ссылкой в социальных сетях:

Комментарии к материалу: *(пока комментариев нет)*

1/1

Поиск по сайту

## гдеэтотдом

1/6 **Цена****Цена 105 000 000 руб.**

### Продажа земельного участка

Выхино-Жулебино, м. Выхино, Сормовская ул, вл. 23, стр. 2

#### Детали

Цена	105 000 000 руб.
Метро	м. Выхино

#### Расположение

Регион	Москва
Округ	Юго-Восточный
Район	Выхино-Жулебино
Улица	ул. Сормовская
Здание	вл. 23, стр. 2
Метро	Выхино

Земельный участок, 75 соток. Электричество и вода есть. Капитальное строение на территории 165 кв. м, Ангар не капитальный 480 кв. м., ГПЗУ (разрешение на строительство складского, административного, офисного здания высотой 20 м на весь участок 7500 кв. м) Подъезд с двух проспектов - Волгоградский и Рязанский), заезд на территорию с дороги. Автоматические ворота и шлагбаум. Рельеф ровный, участок огороженный. Идеально подходит под складское помещение, автозаправку, автосалон, сортировочный центр.

**+7 499 648 18 92**



# гдеэтотдом

## Объявление на карте



## Спецпредложения недвижимости



ЖК "Лукино-Варино"

[Узнать об акциях](#)

Проектная декларация на [lukinovarino.ru](http://lukinovarino.ru).  
Застройщик: ООО "ТК "СУ 22"

[Узнай цены](#)



ЖК "Парад Планет"

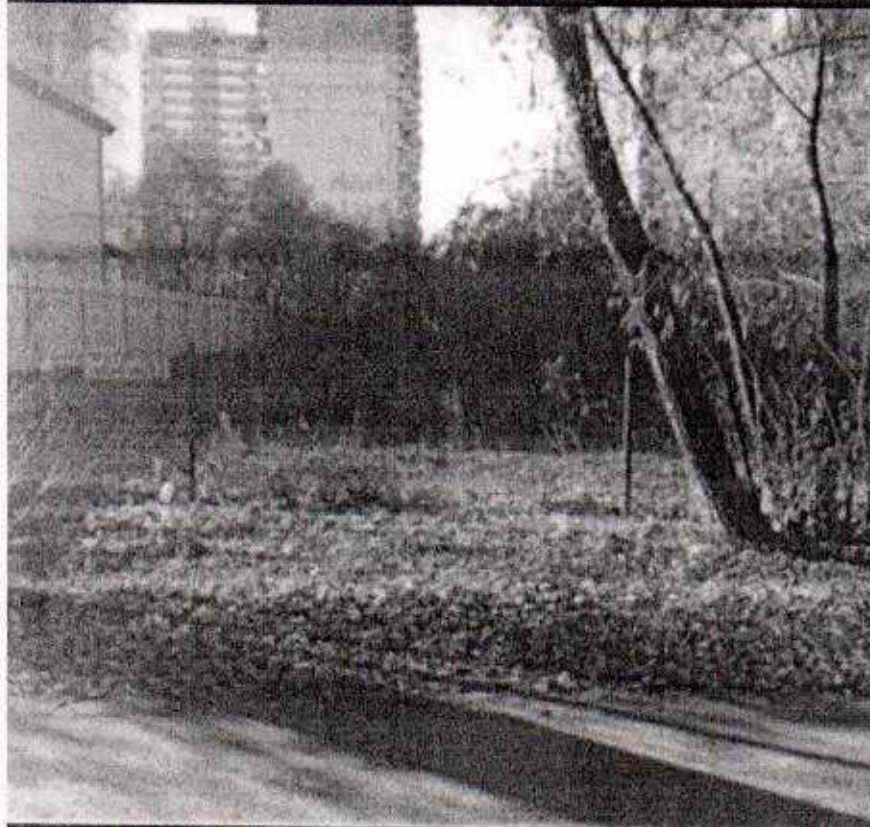
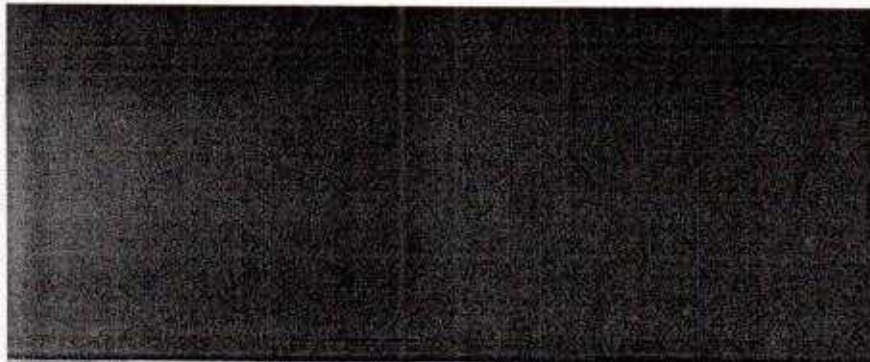
ЦЕНА: от 2.2 млн Р

+7 499 648 18 92

## Коммерческая земля, 9 сот.

Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Связистов, 11

Боровское шоссе, 8 км от МКАД Можайское шоссе, 16 км от МКАД



 **ЦИАН**  
ID 12894693

**11 500 000 Р** ↑

УСН

ID 12894693

**+7 988 89**

Написать сообщение

Площадь Категория

**9 сот.** Участок поселений (можно изменить)

Отличное предложение для строительства ГОСТЕВОГО ДВОРА, ХОСТЕЛА! Рядом ВНУКОВО!!!  
Единственное предложение в этом районе по удобству подъезда и ширине фасада. Фасад 27 метров!!!  
Размер участка составляет 900м2, имеет ровную, правильную прямоугольную форму.  
Все коммуникации проходят по меже участка. Широкая асфальтированная улица. Отличное



расположение.

Есть возможность приватизировать 3 сотки дополнительно с тыльной стороны участка.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	11 500 000 Р
Ставка	12 778 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет
ВРИ	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Можно изменить	Да

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

**Коммерческая земля, 15 сот.**

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тучковская ул.

Фили - 15 мин. пешком

Минское шоссе, 0 км от МКАД



Площадь Категория

**15 сот. Земли промышленности**

Арт. 9516387 Продаётся земельный участок, Площадь земли 15 соток, Участок правильной формы, разработан, без построек, без насаждений. Категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - строительство. Сами планировали строить гостиницу. Все коммуникации подведены. К объекту идёт асфальтированная дорога. Объект огорожен. Вокруг жилой сектор. Около 2 км до Кутузовского проспекта. 15 минут пешком до ст.м. "Фили".

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	20 000 000 Р
Ставка	13 334 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**20 000 000 Р**

УСН

**Простор**

Агентство недвижимости

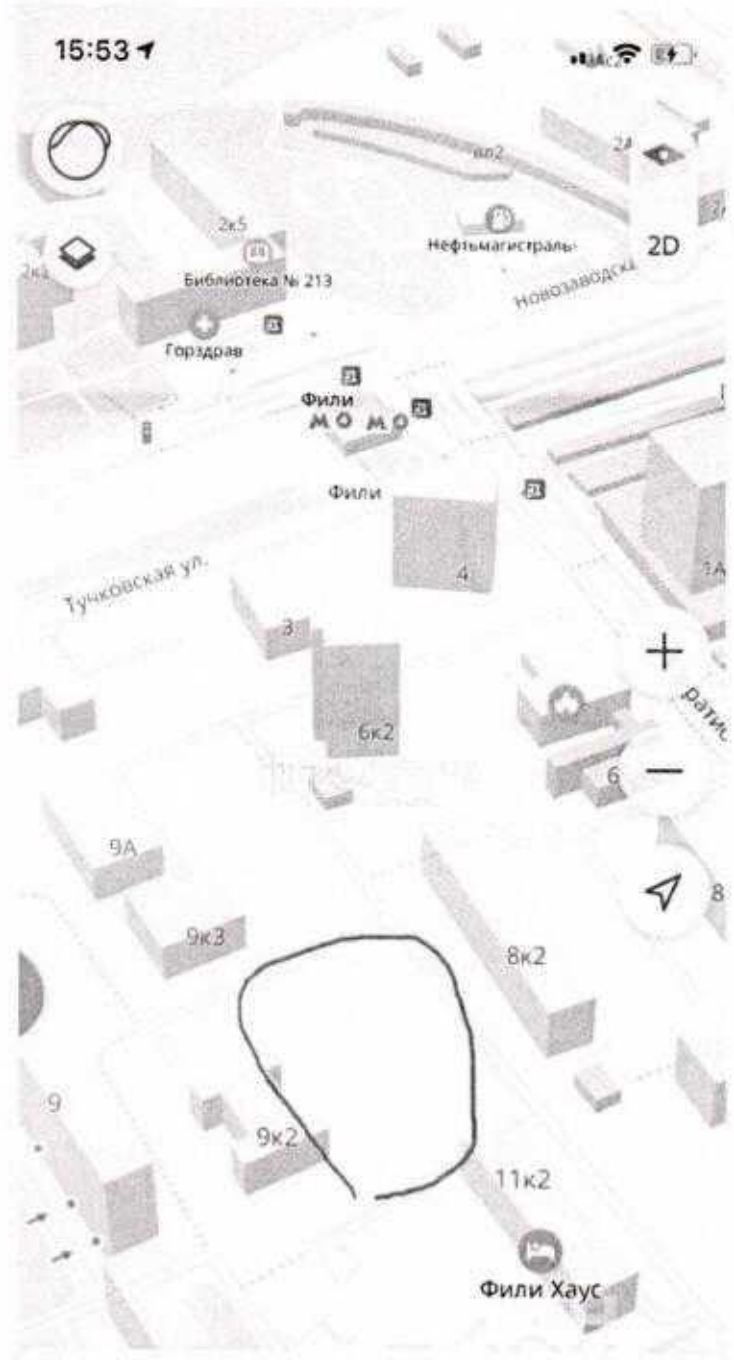
На рынке с 2000 год **ПРОСТОР****+7 965 171 1111**

Николай Перов

Нет отзывов







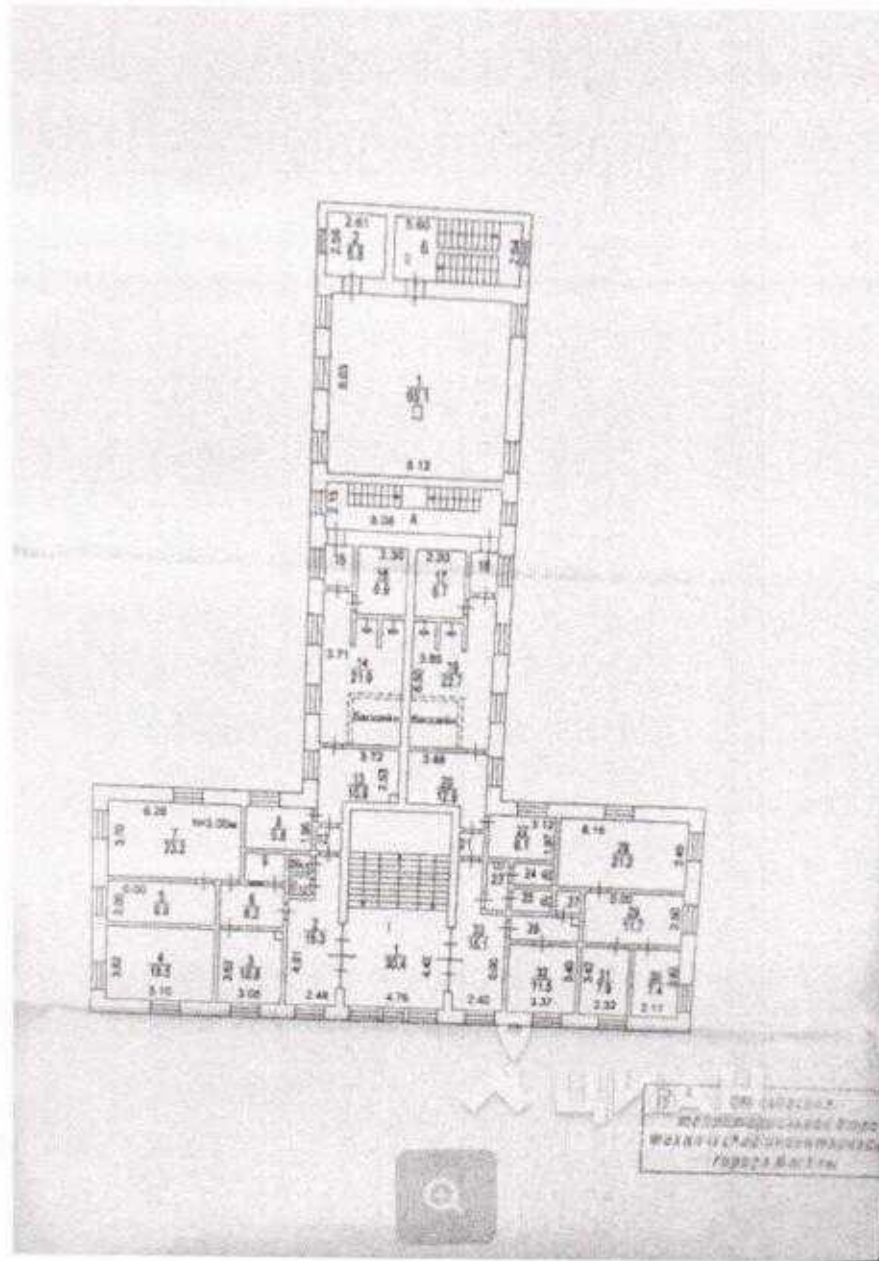
Тучковская улица, 9



**Здание, 1 000 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул. Бажова, 24

ВДНХ · 6 мин. на транспорте · РОСТОКИНО · 10 мин. пешком



Площадь      Этажность  
**1 000 м<sup>2</sup>**      **3 этажа**

Отдельное стоящее нежилое 3-х этажное здание (кирпичное, железобетонные перекрытия). Первая линия. Общая Площадь 1000 кв.м. 60 кВт. Своя огороженная и охраняемая территория на которой разместились парковка перед зданием и прекрасный сад с прудом за зданием !!! МГТС, Приточно-вытяжная вентиляция. Высота потолка 3м. Охрана круглосуточная. Отдельная парковка на 30 машиномест. Два въезда. Презентабельный особняк с огороженной благоустроенной территорией на первой линии домов (земельный участок 0.3 га в долгосрочной аренде). Внутри здания требуется ремонт. Большие рекламные возможности. Возможные цели использования: представительство, банк, офис, медицинский центр, стоматология, мини-гостиница, под учебные цели. Рядом большой жилой массив, Сбербанк, магазин Продукты, детский сад. Здание в собственности, земля в аренде. Валерий.

**Узнайте больше****100 000 000 Р** ↓

Включены НДС

**Валерий Алексеев**

Нет отзывов

Опыт работы с 2010

**+7 964 771-9073**

Написать сообщение

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

### Условия сделки

Цена	100 000 000 Р
Ставка	100 000 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 16 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

### О здании

Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 000 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая
Площадь участка	0,3 га
Статус участка	В аренде

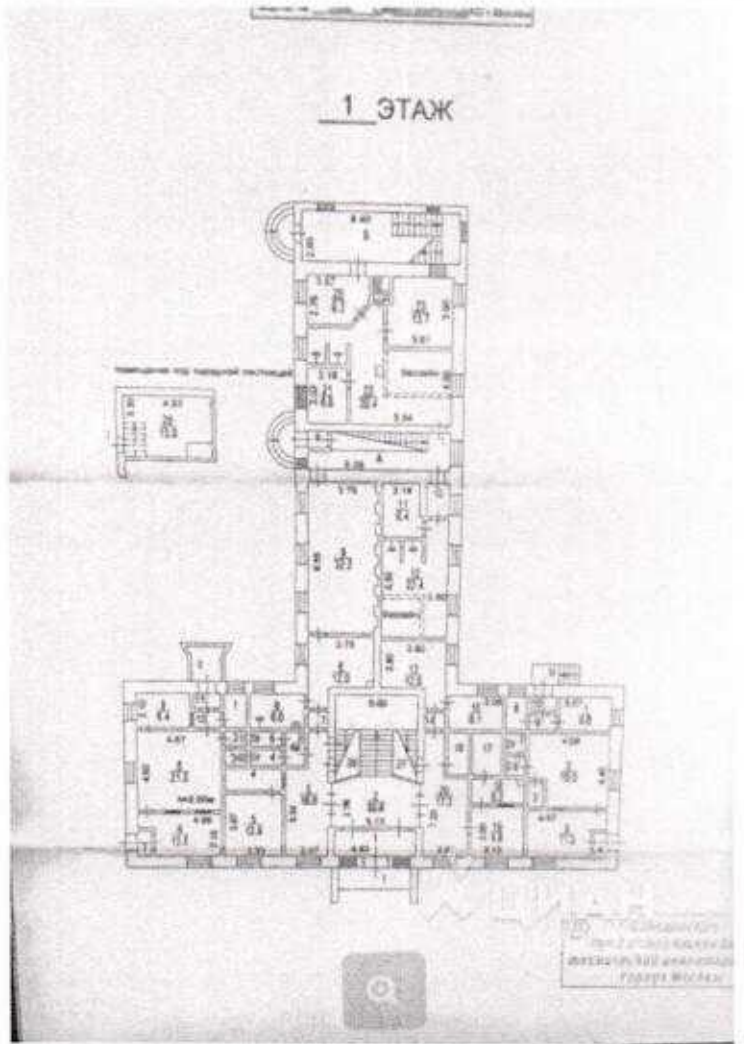
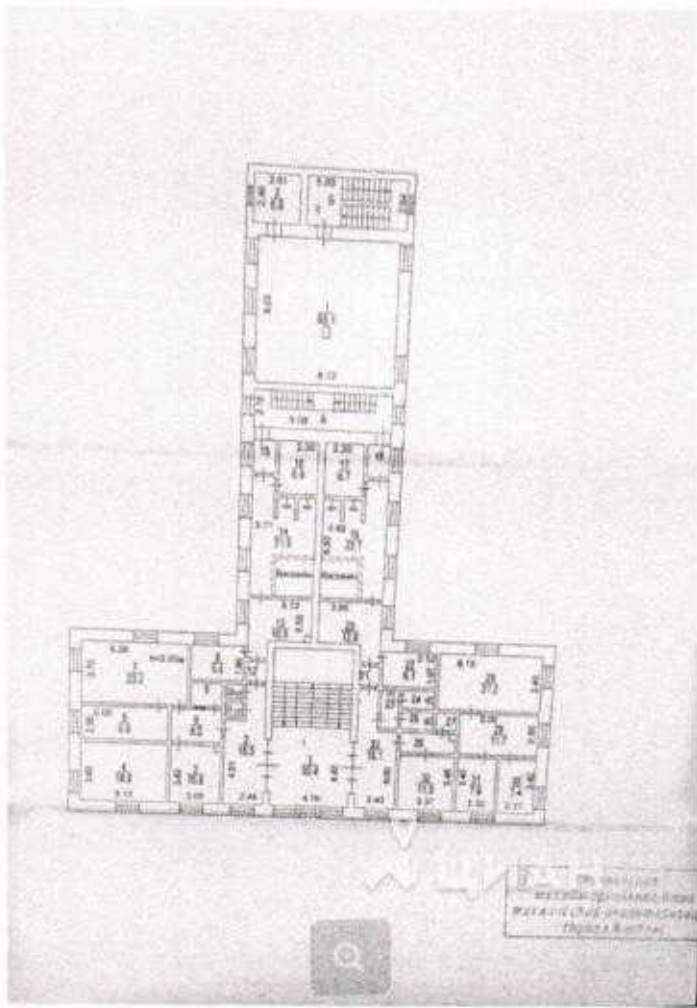
Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация









**Здание, 430,1 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, 2С1

Свиблово - 14 мин. пешком    Ботанический сад - 20 мин. пешком

**55 000 000 Р ↓**

Включены НДС

ID 18846737

**+7 964 64'**

Написать сообщение

Площадь	Этажность	Год постройки
430,1 м <sup>2</sup>	2 этажа	1954

Продается ОСЗ, состоящее из двух зданий (двухэтажное 341,2 м<sup>2</sup> и одноэтажное 88,9 м<sup>2</sup>) на второй линии, произведен ремонт фасада, эл. мощность 120 кВт. Возможна надстройка третьего этажа. Земельный участок 1818 м<sup>2</sup> в долгосрочной аренде, который можно использовать под парковку, территория огорожена, наличие складских помещений. Здание подходит под размещение хостела, офиса, производства.

Возможно использовать как арендный бизнес, большую часть помещений сдана в аренду, при рациональном использовании возможно снизить оккупаемость.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	55 000 000 Р
Ставка	127 878 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 9 166 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа



Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения

Войти

## О здании

Год постройки	1954
Высота потолков	4 м
Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	430,1 м²
Линия домов	Вторая

Площадь участка	0,18 га
Статус участка	В собственности

Вход	Отдельный с улицы
------	-------------------

Парковка	Наземная
----------	----------

Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, 2С1

Свиблово 14 мин. пешком    Ботанический сад 20 мин. пешком

 Экспорт     Печать     Пожаловаться



Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения

Войти





**Здание, 890 м<sup>2</sup>**

Москва, ВАО, р-н Сокольники, Большая Ширяевская ул., 11



Площадь	Этажность	Год постройки
890 м <sup>2</sup>	2 этажа	1961

Здание 890 метров кирпичное с подвалом, ЖБ перекрытия. Требуется ремонт. Участок под зданием оформлен в долгосрочную аренду. Идеально под школу или детский сад, лечебное учреждение или гостиницу. Участок возможно увеличить. (Раньше было 60 соток)

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	50 000 000 Р
Ставка	56 180 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 8 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**О здании**

Год постройки 1961

**50 000 000 Р** ↓

Включены НДС

Виталий Марките

**+7 925 511 8**[Написать сообщение](#)

18.02.2019

Продажа здания Москва, Большая Ширяевская улица 11 район Сокольники - база ЦИАН, объявление №158777388

Высота потолков	2,6 м
Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Требуется косметический ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	890 м²

Площадь участка	0,06 га
Статус участка	В аренде

#### Автономное отопление

Москва, ВАО, р-н Сокольники, Большая Ширяевская ул, 11

📄 Экспорт 🖨 Печать 🚩 Пожаловаться



