

ООО «Кипарис», ИНН 7604170640 КПП 760401001 ОГРН 1097604022086, Адрес:150000
г. Ярославль ул. Чайковского д.40 оф 16, ИКБР «Яринтербанк» (ООО) Р\с 4070281 000 000
000 4371, к\с 30101810300000000728, БИК 047 888 728, ИНН 7601000618

ОТЧЕТ № 26\03\2018

от 26 марта 2018 года

по определению величины рыночной стоимости

Офисного помещения площадью 163,8 кв.м. расположенного по
адресу: г. Москва ул.2-я Квесисская д.23

Исполнитель: ООО «Кипарис»

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО "ТПС" Вегнер Андрей
Михайлович (ИНН760214254722, СНИЛС 140-548-289 53), адрес:
150054; г. Ярославль, а/я 130.

г. Ярославль, 2018 г.

ЗАКАЗЧИКУ:

Конкурсному
управляющему ООО «ТПС»
Вегнер Андрей Михайлович

В соответствии договором на оценку №21/03/2018-д от 21 марта 2018 года ООО «Кипарис» произвел оценку рыночной стоимости офисного помещения площадью 163,8 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва ул. 2-я Квесисская д.23.

Оценка подразумевает стоимости оцениваемых прав в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, а также состояния рынка в Российской Федерации и городе Москве на вышеуказанную дату.

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной Заказчиком информации об объекте оценки, на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Необходимую информацию и анализ, используемые в настоящем Отчете, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. Работа проводилась с использованием Федеральных стандартов оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7 и ФСО 9), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20.07.2007 г. и других законодательных актов РФ.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, оценщики пришли к заключению, что:

итоговая величина рыночной стоимости офисного помещения площадью 163,8 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва ул. 2-я Квесисская д.23 округленно составила с учетом НДС 18%:

27 024 000 р.

Двадцать семь миллионов двадцать четыре тысячи рублей 00 копеек

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, обращайтесь за разъяснениями непосредственно ко мне.

Данное письмо не является Отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Директор _____

Иванов А.А.

Тел: 8-980-700-44-00



Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
I. Общая часть	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщиках	6
1.4. Допущения и ограничительные условия	6
1.5. Сертификат качества и применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.6. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.7. Основные термины и определения, используемые при оценке	8
1.8. Последовательность проведения оценки	12
1.9. Заявление оценщика	12
II. Анализ объекта оценки и его окружения	13
2.1. Описание объекта оценки	13
2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	17
Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Февраль 2018	17
III. Расчетная часть	22
3.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом	22
3.2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	23
3.3. Расчет стоимости по доходному подходу	31
3.4. Согласование результатов	33
3.5. Заключение	35
Литература	36
Приложение 1	37
Документы подтверждающие право на ведение оценочной деятельности	37
Приложение 2	46
Документы предоставленные для проведения экспертизы	46
Приложение 3	52
Аналоги используемые в отчете	52

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 05.01.2006 №7-ФЗ, от 27.07.2006 №157-ФЗ, от 13.07.07 №129-ФЗ, от 24.07.2007 №220-ФЗ, от 30.06.2008 №108-ФЗ, от 07.05.2009 №91-ФЗ, от 17.07.2009 №145-ФЗ, от 27.12.2009 №343-ФЗ, от 27.12.2009 №374-ФЗ, от 22.07.2010 №167-ФЗ), федеральными стандартами 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», ФСО №7 «Оценка недвижимости», ФСО №9 «Оценка для целей залога», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков – СОЮЗ СРО «Сибирь», членом которой является оценщик, подготовивший настоящий Отчет.

Отчет предназначен для Заказчика настоящей оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке) и содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки.

В разделе 1 настоящего Отчета изложены основные факты и выводы, задание на оценку с допущениями и ограничительными условиями, на которых она основана, сведения о Заказчике оценки, исполнителе оценки и оценщиках, применяемых стандартах оценки, приводится перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, основных терминов и определений, используемых при оценке.

В разделе 2 настоящего Отчета содержится характеристика объекта оценки и сопутствующих оценке факторов, приводится анализ регионального сегмента рынка, к которому относится объект оценки, рассмотрены различные ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Раздел 3 настоящего Отчета представляет собой расчетную часть отчета, где в соответствии с последовательностью и методологией оценки рассматриваются различные подходы к определению показателей рыночной стоимости объекта, приводятся исходные данные и выполненные расчеты, излагаются мнения и суждения оценщиков, мотивировки при принятии ими тех или иных решений, производится согласование расчетов, выполненных различными подходами, делается вывод об итоговой величине рыночной стоимости по восстановлению ущерба, причиненного имуществу Заказчика.

Информация, содержащаяся в отчете, является, по мнению исполнителя и оценщика (-ов), необходимой и достаточной, чтобы получить объективное представление об основных принципах и порядке осуществления настоящей оценки.

I. Общая часть

1.1. Основные факты и выводы

(Раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-а)

Объект оценки	Не жилое офисное помещение площадью 163,8 кв.м.
Место нахождения объекта	Московская область. . Москва ул. 2-я Квесисская д.23
По сравнительному подходу	30 045 953,79 руб.
По доходному подходу	22 491 129,45 руб.
По затратному подходу	<i>Не применялся (обоснованный отказ)</i>
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	27 024 024,05 руб.

1.2. Задание на оценку

(Раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-а и ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел IV, п.17)

Объект оценки	Не жилое офисное помещение площадью 163,8 кв.м.
Характеристики объекта оценки	Площадь помещения: 163,8 кв.м. Этаж: 1 из 12 Стены кирпичные Внутренняя отделка высокого уровня со всеми коммуникациями
Местонахождение объекта	Московская область. . Москва ул. 2-я Квесисская д.23
Собственник объекта оценки	ООО "ТПС" ИНН 7733116954
Имущественные права на объект оценки, ограничения и обременения	Собственность.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа с торгов в рамках конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная
Определение границ интервала стоимости	Не требуется
Дата проведения оценки	26 марта 2018 года.
Дата составления Отчета	26 марта 2018 года.
Допущения и ограничения, на которых основана оценка	Согласно разделу 1.4. настоящего отчета

1.3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщиках

(Раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-в)

Основание для проведения Оценки	Договор №21/03/2018-д от 21 марта 2018 года	
Заказчик оценки	Конкурсный управляющий ООО "ТПС" Вегнер Андрей Михайлович	
	ИНН/КПП	760214254722
	СНИЛС	140-548-289 53
	<i>Адрес:</i>	150054; г. Ярославль, а/я 130
Оценщики	<p>Иванов Артем Анатольевич – член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» Свидетельство №599 от 02 декабря 2009 года</p> <p>Стаж оценочной деятельности – с 27.11.2009 г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №987117 от 10.09.2009 г., выданный Московской Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано НП СОО «СИБИРЬ»</p> <p>Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания» на сумму 300 000 руб., Полис № 17280B4001866 выдан 27 ноября 2017 года сроком на один год</p> <p>Кузнецов Максим Александрович – член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» Свидетельство №0811 от 26 сентября 2012 года</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №334397 от 15.06.2012 г., выданный НОУДПО Институт повышения квалификации «Конверсия».</p> <p>Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания» на сумму 300 000 руб., Полис №17280B4001672 выдан 04 июля 2017 года сроком на один год</p> <p>Ответственность ООО «Кипарис» при осуществлении оценочной деятельности застрахована АО «АльфаСтрахование» Полис №8391R/776/00028/8 от 28 февраля 2018 года на сумму 5 000 000 рублей сроком на один год.</p>	
Доля участия оценщика	<p>Иванов Артем Анатольевич 100%</p> <p>Кузнецов Максим Александрович 0%</p>	
Информация о привлечении сторонних специалистов	Сторонние специалисты не привлекались.	
Исполнитель оценки, с которым оценщик (ки) заключил (ли) трудовой договор	<i>Организационно-правовая форма и полное наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Кипарис»
	<i>ОГРН и дата его присвоения</i>	ОГРН 1097604022086 от 20.11.2009
	<i>Место нахождения</i>	РФ, 150000, г. Ярославль, ул. Чайковского д.40 оф 16

1.4. Допущения и ограничительные условия

(Раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-г)

Отчет об оценке подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в соответствии с указанным в нем предполагаемым использованием. Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик(и) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. Заключение о стоимости объекта оценки относится к объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в тексте настоящего отчета.

2. Исполнитель и Оценщик(и) не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Права собственности на объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Сведения, полученные Исполнителем и Оценщиком(ками) и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик(и) не несут ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика оценки. Однако Исполнитель и Оценщик(и) не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается ее источник.

4. Исполнитель и Оценщик(и) не несут ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта и которые нельзя обнаружить путем осмотра объекта оценки и ознакомления с предоставленной на него технической документацией, ни за необходимость выявления таковых факторов.

5. От представителей Исполнителя и Оценщика(ов) не требуется выступать в суде, давать показания или свидетельствовать иным образом в связи с проведением настоящей оценки, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством РФ или договором на оценку.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика(ов) относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что использование объекта принесет доход, указанный в данном отчете. Итоговая величина стоимости объекта оценки действительна только на указанную в отчете дату проведения оценки.

7. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении отчета об оценке. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.

1.5. Сертификат качества и применяемые стандарты оценочной деятельности

(Раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-д)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Факты, изложенные в отчете, соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете выводы, замечания и описания справедливы и действительны строго в пределах допущений и ограничений (раздел 3), являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:
 - **Федерального закона** от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст.805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482),
 - **Федеральные стандарты оценки:**
 1. **ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».** Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г.Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки(ФСО №1)».
 2. **ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости».** Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г.Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

3. **ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».** Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

4. **ФСО №7 «Оценка недвижимости»** ПРИКАЗ от 25 сентября 2014 г. № 611.

5. ФСО №9 «Оценка для целей залога» ПРИКАЗ от 01 июня 2015 г. № 327

6. Отчет составлен Оценщиками с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.6. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

(Раздел составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Статья 11, часть 3)

№ п/п	Наименование документа
1	Кадастровый паспорт БТИ от 01.11.2012 года №0292120042680
2	Фотографии объекта оценки

1.7. Основные термины и определения, используемые при оценке

(Раздел составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1,2,3)

Важнейшим понятием оценочной деятельности является термин «**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ**».

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ под **РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЬЮ** понимается: «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»:

«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 действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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».

В оценке также используются следующие основные термины и определения: объект оценки, задание на оценку, цель оценки, результат оценки, итоговая величина стоимости, дата проведения оценки, отчет об оценке, принцип существенности, принцип обоснованности, принцип однозначности, принцип проверяемости, принцип достаточности, цена объекта оценки, стоимость объекта оценки, рыночная стоимость, стоимость воспроизводства, стоимость замещения, остаточная стоимость, процедура оценки, подход к оценке, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход, метод оценки, метод сравнительной стоимости единицы имущества, метод количественного анализа, износ, физический износ, функциональный износ, внешний износ, устранимый износ, неустранимый износ, объект сравнения, аналог объекта оценки, единица сравнения, элемент сравнения, скорректированная цена, метод прямой капитализации, согласование результатов оценки, право собственности, передача права собственности, заказчик, ограничительные условия, срок экспозиции.

Смысл и содержание отдельных из них приведены в соответствующих разделах настоящего отчета. Смысл и содержание остальных применительно к настоящей оценке полностью соответствуют формулировкам, приведенным в федеральных стандартах оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» и ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартах СРО – СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процессом анализа дебиторской задолженности и с процедурой проведения оценки и используются как организациями-оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

1. **Оценка** - это 1) обоснованное мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта и 2) процесс определения стоимости объекта оценки с применением специальных методик и правил, а равно с соблюдением требований законодательства и Стандартов оценочной деятельности.

Субъекты оценочной деятельности - юридические и физические лица (оценщики), деятельность которых регулируется Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и потребители их услуг (заказчики).

Объекты оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Организация-оценщик - юридическое лицо, зарегистрированное как предприятие, созданное в целях осуществления оценочной деятельности, имеющее в штате сертифицированных оценщиков. При этом организация-оценщик не может проводить оценку объекта, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком организации-оценщика.

Договор о проведении оценки - основание для проведения оценки объекта оценки, заключенное в письменной форме между оценщиком и заказчиком. Постановление судебного пристава-исполнителя о назначении специалиста на основании ст.41, 52 Федерального закона "Об исполнительном производстве" носит форму договора.

Договор должен содержать:

- основание заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Отчет об оценке - письменная форма передаваемая заказчику, содержащая сведения о результатах оценки, осуществленной оценщиком, при проведении работ по оценке, составленная в соответствии с требованием Стандартов.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. В практике профессиональной оценки не используется неспециализированный термин "стоимость". Обычно этот термин применяется в сочетании с определяющим прилагательным - конкретизирующим, какая именно стоимость имеется в виду.

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

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

Ст.3 Федерального закона " Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

"Рыночной стоимостью имущества, включая стоимость акций или других ценных бумаг общества, является цена, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный ее продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы приобрести".

ст. 77 Федерального закона " Об акционерных обществах".

Рыночная цена - это договорная цена, реализованная в результате переговоров между покупателем и продавцом или в результате аукциона.

Дисконтирование - применение коэффициентов дисконтирования для перевода будущих доходов в текущую стоимость.

Коэффициент дисконтирования - коэффициент, используемый для преобразования будущих доходов в текущую стоимость.

Баланс предприятия - активы и пассивы предприятия в разбивке по установленной форме на определенную дату.

Активы предприятия - 1) любое имущество, имеющее стоимость, принадлежащее предприятию; собственность юридического лица (предпринимателя), 2) название раздела в балансе предприятия, отражающего балансовую стоимость имущества.

Оборотные активы предприятия - активы, которые, как правило, реализуются наличными средствами или используются в операциях в течение периода, равного одному году.

Ликвидность - возможность актива переводиться в денежное выражение в установленные сроки.

Должник - организация-покупатель (получатель), не исполнившая денежное обязательство перед продавцом (поставщиком) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Дебиторская задолженность - права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Кредиторская задолженность - заемные денежные средства, временно привлеченные предприятием, организацией и подлежащие возврату.

Факторинговые операции - операции, при которых за определенную плату должник может передать право на получение денег по дебиторской задолженности специализированной организации, которая занимается взысканием дебиторской задолженности. Такая организация может либо обеспечивать сбор, страхование и финансирование дебиторской задолженности, либо оказывать помощь во взыскании просроченной дебиторской задолженности или страховании сомнительных долгов. Эти операции носят название факторинговые, или факторинг, а специализированные фирмы - факторинговые.

1.8. Последовательность проведения оценки

Раздел составлен в соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел IV, п.16, 18)

Оценка проведена в следующей последовательности:

1. Предварительное ознакомление с правоустанавливающей и технической документацией на объект оценки.
2. Составление технического задания на оценку и заключение договора на оценку.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, и отвечающей требованиям достаточности и достоверности.
4. Применение уместных подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

1.9. Заявление оценщика

Подписавшие настоящий отчет оценщики (к) (далее – Оценщики(к)) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в заключении верны, и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем заключении анализ, мнения и выводы принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым имуществом.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами результатов и выводов, содержащихся в настоящем заключении.

5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Стандартов 2005 Международной комиссии по стандартам оценки, адаптированных к условиям Российского рынка, ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» и ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», ФСО №9 «Оценка для целей залога» и Стандартов СРО – СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», а также положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предложения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

7. Оценщики лично не смог произвести наружный и внутренний осмотр оцениваемого объекта из за его удаленности и отсутствия доступа во внутрь. Описание состояния и качества внутренней отделки записано со слов заказчика и из представленных им фотографий. Исполнитель оценки исходит также из того, что определение права собственности на объект оценки соответствует ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ и включает право владения, пользования и распоряжения имуществом, без каких либо существенных ограничений, влияющих на установление стоимости объекта оценки, если иное не оговорено специально.

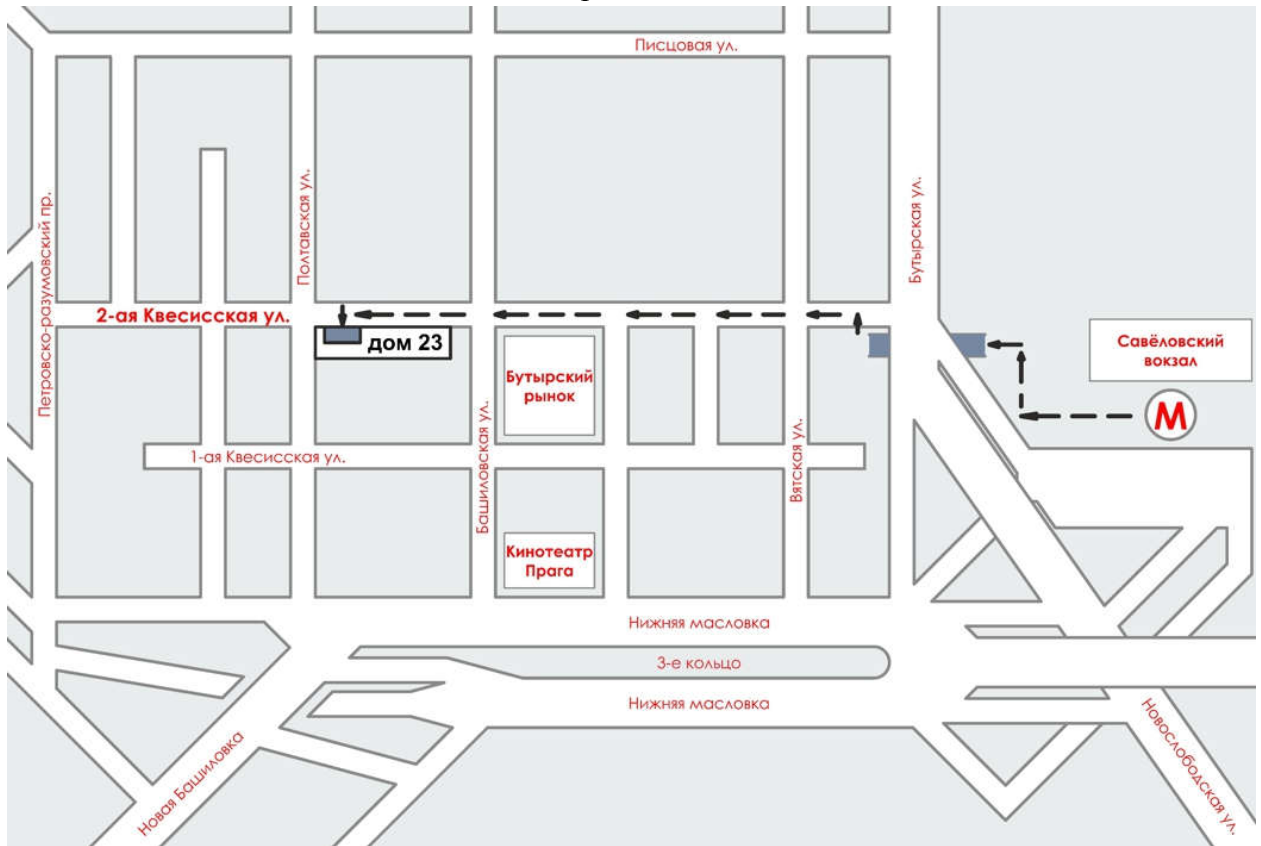
II. Анализ объекта оценки и его окружения

2.1. Описание объекта оценки.

Этаж	1 из 12
Общая площадь, кв.м.	163,8
Адрес местонахождения:	г.Москва ул.2-я Квесисская д.23
Район города:	Северный
Назначение	нежилое
Инвентарный номер	2264/3 (00009937:0227)
Материал стен	Кирпич
Дата постройки	1977
Относится к памятникам архитектуры	Нет
Ближайшее метро:	Савёловская Петровский парк, Петровский парк
Назначение	Офисное помещение
Внутренняя отделка	Внутренняя отделка повышенного уровня, с дизайнерским ремонтом из качественных материалов, имеется

	полностью оборудованная кухня и туалет.
Дополнительно	Проведен оптоволоконный кабель для сети интернет.

Схема расположения



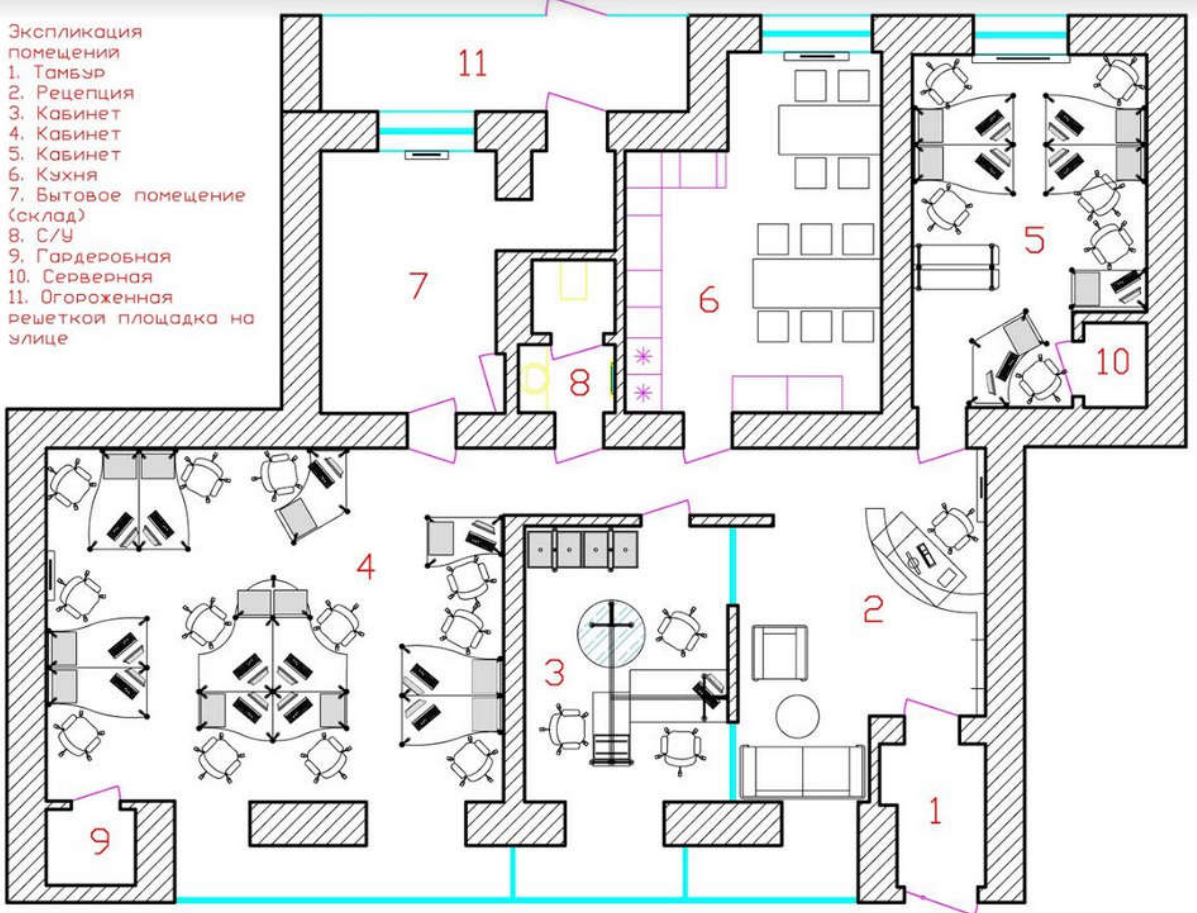
Фотографии







- Экспликация помещений
1. Тамбур
 2. Рецепция
 3. Кабинет
 4. Кабинет
 5. Кабинет
 6. Кухня
 7. Бытовое помещение (склад)
 8. С/У
 9. Гардеробная
 10. Серверная
 11. Огороженная решеткой площадка на улице



2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Февраль 2018

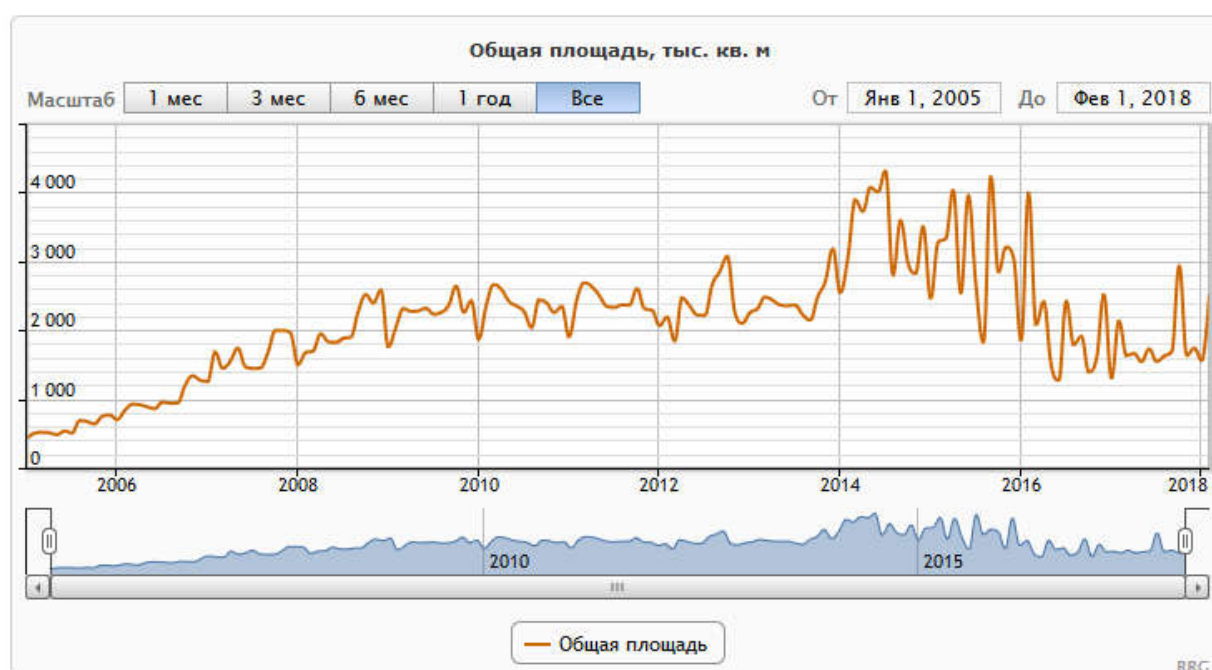
В феврале на продажу предлагался 1751 объект общей площадью 2 537 тыс. кв. м и общей стоимостью 421 млрд. руб., что выше показателя предыдущего месяца на 39% по количеству и на 63% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 166 308 руб./кв. м. Курс доллара в феврале не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 1% и составила 2 927 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 12%, а в долларах – на 14%.

Рост объема предложения в феврале объясняется ростом количества рабочих дней по сравнению с началом года.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), помещения торговые (11%) и свободного назначения (10%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 751	421 933	2 537	1,45	166 308
К январю 2018	▲ +39%	▲ +61%	▲ +63%	▲ +18%	▼ -1%
К февралю 2017	▲ +28%	▲ +5%	▲ +19%	▼ -6%	▼ -12%





Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2018 г. по количеству вырос на 10%, а по общей площади – снизился на 5%. Всего на рынке экспонировалось 396 объектов общей площадью 277 тыс.кв.м. и общей стоимостью 69,38 млрд. руб. Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 18 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади – на 2%. Цена за месяц выросла на 4% и составила 641 217 руб./кв.м. Рост цены обусловлен выходом двух дорогих объектов – на ул.Арбат (269 кв.м, 1 283 500 руб./кв.м) и ул.Петровка (400 кв.м, 1 126 100 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 10%, а по общей площади сократился на 5%, составив 358 объектов общей площадью 259 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 21% и составила 222 701 руб./кв. м. Рост цены был связан с выходом на рынок в феврале дорогого и большого объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв.м, 361 100 руб./кв.м).

Судя по более значительному росту цен по объектам за пределами центра как за месяц, так и за год, спрос на помещения за пределами Садового Кольца оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	38	11 621	18	0,48	641 217
К январю 2018	▲ +9%	▲ +6%	0%	▼ -6%	▲ +4%
К февралю 2017	▲ +138%	▲ +67%	▲ +64%	▼ -32%	▲ +4%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	358	57 754	259	0,72	222 701
К январю 2018	▲ +10%	▲ +15%	▼ -5%	▼ -15%	▲ +21%
К февралю 2017	▲ +66%	▲ +85%	▲ +63%	▼ -3%	▲ +13%



Street-retail

В феврале 2018 года экспонировалось 127 объектов общей площадью 37 тыс.кв. м и общей стоимостью 12,46 млрд.руб. По сравнению с январем их количество выросло на 14%, а общая площадь - на 18%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 13%, а по общей площади снизился на 5% и составил 18 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 9% и составила 873 077 руб./кв.м. Рост цены был связан приходом на рынок крупного дешевого объекта на Б.Головином пер. (567 кв.м, 386 200 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 109 объектов общей площадью 32 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с январем на 15% по количеству и на 23% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 10% и составила 261 747 руб./кв.м, что было, в частности, связано с выходом на рынок дешевого объекта на Волоколамском ш. (3 900 кв.м, 61 103 руб./кв.м).

Судя по изменению цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения стрит-ритейла в центре выше.

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	18	3 999	4,58	0,25	873 077
К январю 2018	▲ +13%	▲ +3%	▼ -5.18%	▼ -17%	▲ +9%
К февралю 2017	▲ +125%	▲ +386%	▲ +249.62%	▲ +56%	▲ +39%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	109	8 459	32,32	0,3	261 747
К январю 2018	▲ +15%	▲ +10%	▲ +22.8%	▲ +7%	▼ -10%
К февралю 2017	▲ +73%	▲ +102%	▲ +74.61%	▲ +3%	▲ +16%



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2018 г. вырос на 38% по количеству и на 98% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 935 объектов общей площадью 1414 тыс. кв.м и общей стоимостью 253 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 46%, а их общая площадь - на 117%, в результате чего объем предложения составил 163 объекта площадью 202 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 16% и составила 314 951 руб./кв. м. Уменьшение цены было вызвано началом экспонирования двух больших и относительно дешевых объектов на ул. Арбат (23 500 кв.м, 182 765 руб./кв.м и 27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 36% по количеству, на 96% по общей площади и составил 772 объекта общей площадью 1212 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале снизилась на 5% и составила 156 695 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом с рынка дорогого объекта на ул.3-я Песчаная (34 534 кв.м, 165 266 руб./кв.м).

Учитывая более низкий уровень снижения цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные помещения в центре сокращается быстрее.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	163	63 558	202	1,24	314 951
К январю 2018	▲ +46%	▲ +82%	▲ +117%	▲ +49%	▼ -16%
К февралю 2017	▼ -12%	▼ -23%	▲ +6%	▲ +20%	▼ -28%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	772	189 974	1 212	1,57	156 695
К январю 2018	▲ +36%	▲ +85%	▲ +95%	▲ +44%	▼ -5%
К февралю 2017	▲ +11%	▼ -17%	▼ -4%	▼ -14%	▼ -13%



Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в феврале 2018 г. выросло на 187%, а их общая площадь - на 69%. Объем предложения составил 241 объект общей площадью 576 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 29% и составила 78 724 руб./кв.м. Существенный рост цены был вызван как уходом дешевых объектов таких как на ул.Батюнинская (6 500 кв.м, 27 692 руб./кв.м), 1-й Котляковский пер. (7917 кв.м, 3 1578 руб./кв.м), ул.Электродная (8 300 кв.м, 48 200 руб./кв.м), ул.Иловайская (8892 кв.м, 44 983 руб./кв.м), Электролитный пр-д (14 205 кв.м, 35 199 руб./кв.м), так и выходом ряда дорогих, таких как - на ул.Коптевской (3 978 кв.м, 143 300 руб./кв.м), ул.Вольная (7 926 кв.м, 135 700 руб./кв.м), Варшавское ш. (15 000 кв.м, 113 040 руб./кв.м), Сколковское ш. (24 500 кв.м, 114 661 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в феврале 2018 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади – на 27%, составив 179 объектов общей площадью

269 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения осталась на уровне января и составила 199 290 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	241	45 353	576	2,39	78 724
К январю 2018	▲ +187%	▲ +118%	▲ +69%	▼ -41%	▲ +29%
К февралю 2017	▲ +151%	▲ +127%	▲ +73%	▼ -31%	▲ +31%

Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	179	53 674	269	1,5	199 290
К январю 2018	▲ +26%	▲ +28%	▲ +27%	▲ +1%	0%
К февралю 2017	▲ +11%	▲ +58%	▲ +60%	▲ +43%	▼ -1%



III. Расчетная часть

3.1 Определение рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ($C_{об}$) определяется как суммы стоимости участка земли ($C_{зу}$) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ($C_{вс}$) за минусом накопленного износа ($C_{из}$):

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из} \quad (34)$$

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Так как объект оценки не является отдельно стоящим зданием а входит в состав многоквартирного дома то рассчитать затраты на строительство конкретно объекта оценки не представляется возможным. Следовательно затратный подход не используется.

3.2 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования [1]. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен [2]

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами

дополнительные элементы	8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса
-------------------------	--

Подобранные аналоги

	Аналог 1
дата объявления	16.01.2018
источник	https://realty.yandex.ru/offer/6198937554848704242/
адрес	Москва, Писцовая улица, 9-11
Метро	Савеловская (16 мин. Пешком) Динамо (21 мин. пешком) Дмитровская (22 мин. пешком)
тип помещения	офисное
Класс	В
Этаж	1\5
площадь	134
уровень отделки	Средниц уровень отделки
цена продажи	15000000
Дополнительное описание	Лот: 78603678. Предлагается офис 134 кв.м-1 этаж, кабинетной планировки с отделкой: 8 кабинетов, холл, с/у, кухня с профессиональной техникой (холодильник, пмм, духовой шкаф). 1-й этаж 5-х этажного здания с отдельным входом. Возможен вход по отпечатку пальца. Оптиковолокно, Е 1, АТС мини, интернет, телефон, разведены розетки, Пожарная сигнализация. Возможна круглосуточная работа. В пешей доступности от метро Савеловская, есть бесплатная парковка, удобный подъезд с ТТК.
Стоимость за кв.м.	111940,2985

	Аналог 2
дата объявления	23.11.2017
источник	https://realty.yandex.ru/offer/5152286944488443283/
адрес	Москва, улица Расковой, 30
Метро	Савеловская (8 мин. Пешком) Динамо (19 мин. пешком)
тип помещения	офисное
Класс	
Этаж	-1
площадь	209
уровень отделки	чистовая отделка
цена продажи	27000000

Дополнительное описание	Продажа помещения совободного назначения 209 м2. Расположено в подвале жилого сталинского дома, в Беговом районе САО, в пешей доступности от м. Савелевская, Белорусская, Динамо. Удобный выезд на ТТК в 250 м., а также на Ленинградский проспект. Жилой массив. Первая линия, вход через подъезд, возможность организации отдельного входа с улицы (имеется проект). Светлое помещение с окнами в прямых, высокий сводчатый потолок 3,5м. Свежий ремонт, открытая планировка + 2 кабинета, зона с/у.
Стоимость за кв.м.	129186,6029

	Аналог 3
дата объявления	13.02.2018
источник	https://realty.yandex.ru/offer/5154724511512721775/
адрес	Москва, улица Нижняя Масловка, 5к2
Метро	Новослободская (15 мин. на транспорте) Савеловская (8 мин. Пешком)
тип помещения	офисно-торговое
Класс	
Этаж	
площадь	88
уровень отделки	обычная
цена продажи	16000000
Дополнительное описание	
Стоимость за кв.м.	181818,1818

	Аналог 4
дата объявления	4 сентября 2017 обновлено 22 марта 2018
источник	https://realty.yandex.ru/offer/5154670801558401020/
адрес	Москва, Бутырская улица, 53к1
Метро	Дмитровская (10 мин. пешком) Савеловская (11 мин. пешком) Динамо (9 мин. на транспорте)
тип помещения	офисно-торговое
Класс	
Этаж	1
площадь	124,4
уровень отделки	обычная
цена продажи	22500000

<p>Дополнительное описание</p>	<p>Вашему вниманию предлагается на продажу помещение свободного назначения, расположенное по адресу ул. Бутырская, д. 53 к. 1. Помещение свободного назначения расположено в САО на первой линии по улице Бутырская. Интенсивный пешеходный и сверхинтенсивный автомобильный трафик. Отдельная входная группа, два торговых зала площадью 36,6 кв.м. и 53,4 кв.м. Установлена сигнализация, система кондиционирования. Центральные коммуникации проведены. Высота потолков - 2,60 м. Электрическая мощность - 25 кВт. Помещение располагается на двух этажах. Коммерческие условия Общая площадь - 124,4 кв.м. Стоимость помещения - 22 500 000 руб. (вкл. НДС) Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения в САО. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.</p>
<p>Стоимость за кв.м.</p>	<p>180868,1672</p>

	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
дата объявления		16.01.2018	23.11.2017	13.02.2018	4 сентября 2017 обновлено 22 марта 2018
адрес	г.Москва ул.2-я Квесисская д.23	Москва, Писцовая улица, 9-11	Москва, улица Расковой, 30	Москва, улица Нижняя Масловка, 5к2	Москва, Бутырская улица, 53к1
Метро		Савеловская (16 мин. Пешком) Динамо (21 мин. пешком) Дмитровская (22 мин. пешком)	Савеловская (8 мин. Пешком) Динамо (19 мин. пешком)	Новослободская (15 мин. на транспорте) Савеловская (8 мин. Пешком)	Дмитровская (10 мин. пешком) Савеловская (11 мин. пешком) Динамо (9 мин. на транспорте)
тип помещения	офисно-торговое	офисное	офисное	офисно-торговое	офисно-торговое
Класс		В			
Этаж	1\12	1\5	-1		1
площадь	163,8	134	209	88	124,4
уровень отделки	Высокий уровень отделки	Средниц уровень отделки	чистовая отделка	обычная	обычная
цена продажи		15000000	27000000	16000000	22500000
Стоимость за кв.м.		111940,2985	129186,6029	181818,1818	180868,1672

Скидка на торг Справочник оценщика (Лейфер 2014 том 1. стр. 62 том 1)		0,92	0,92	0,92	0,92
Коорректировка на площадь Справочник оценщика (Лейфер 2014 том. 1 стр. 110 том 1)		1	1	0,98	1
Корректировка на этаж Справочник оценщика (Лейфер 2014 том.1 стр. 111 том 1)		1	1,408450704	1	1
Корректировка на уровень отделки Справочник оценщика (лейфер 2014 том 1 стр. 127)		1,18	1,475	1,18	1,18
Корректировка на местоположение		1	1	1	1

корректировка на физическое состояние		1	1	1	1
Итоговый коэффициент		1,0856	1,911267606	1,063888	1,0856
Весовой коэффициент		0,3	0,2	0,2	0,3
		36456,71642	49382,03383	38686,83636	58905,14469

Средневзвешанная стоимость за кв.м.	183430,73 руб.
Стоимость объекта оценки	30 045 953,79 руб.

3.3 Расчет стоимости по доходному подходу

В соответствии с законодательством Российской Федерации период взыскания дебиторской задолженности исчисляется тремя годами. Это правило не применяется в том случае, если предприятие-дебитор находится в процедуре банкротства и установлен мораторий на право требования дебиторской задолженности. Тогда период права требования определяется из срока моратория. При этом из общего срока в три года, или в 36 месяцев, при использовании затратного подхода для продавца прав требования дебиторской задолженности нами учитывается срок от периода образования дебиторской задолженности минус сроки расчетов, обусловленных договорами, а для покупателя – оставшийся до 36 месяцев срок. Если продавец имел дебиторскую задолженность в течение 20 месяцев, то для ее взыскания покупателю остаются 16 месяцев. В течение этого срока покупатель должен обеспечить взыскание.

В качестве будущей стоимости, которую приобретет инвестор, принимается балансовая стоимость дебиторской задолженности. Проценты, которые он может получить с дебитора за пользование чужими денежными средствами в размере 2/3 ставки рефинансирования, а также судебные издержки и налоги в расчете не учитываются.

Расчеты проводятся на основе дисконтирования суммы задолженности на весь период ее возможного погашения (на оставшийся до 36 месяцев срок).

Для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности для инвестора, приобретающего эту задолженность с целью выгодного вложения своих средств, необходимо следующее:

- определить требуемую инвестором ставку доходности на инвестиции;
- рассчитать ожидаемый уровень инфляции;
- рассчитать риски инвесторов;
- рассчитать коэффициент изменения совокупного риска;
- определить нормы дисконтирования для будущих поступлений;
- выполнить дисконтирование номинальной стоимости дебиторской задолженности.

Норма дисконтирования, применяемая для пересчета будущего денежного потока (номинальной стоимости дебиторской задолженности) в настоящую стоимость, в основном является функцией риска инвестиций в рассматриваемый проект.

Для определения настоящей стоимости дебиторской задолженности на момент оценки(покупки) для прогнозируемого периода применяется формула:

$$V_k = C_k / (1 + I_k), k = 1 \dots n,$$

где C_k – прогнозируемый денежный поток k -го периода проекта (номинальная стоимость дебиторской задолженности);

I_k – прогнозируемая норма дисконтирования для k -го периода;

n– срок проекта в месяцах (срок взыскания дебиторской задолженности).

При этом принимаются следующие допущения:

- 1) не учитываются возможные рассрочки платежей и кредитные средства – предусматривается единовременная оплата в момент покупки. Для других условий финансирования необходимо проведение дополнительных расчетов;
- 2) ставка дисконтирования и все ее составляющие на будущий период прогнозируются постоянными. При изменении ставок необходимо построение денежного потока по периодам;
- 3) индекс инфляции и риски рассчитываются на момент оценки и прогнозируются на весь последующий период постоянными.

Расчет средней арендной ставки

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники		https://realty.yandex.ru/offer/5152180251461078855/	https://realty.yandex.ru/offer/6302891325853672727/	https://realty.yandex.ru/offer/5154724511511831797/
Адрес		Москва, 2-я Квесисская улица, 23	Москва, Вятская ул., д. 27	Москва, Петровско-Разумовская аллея, 10к1
Площадь	163,8	82	123,4	155
Стоимость за кв.м.		1250	1375	1612,916129
уровень отделки	Высокий уровень отделки	высокий уровень	высокий уровень	высокий уровень
Этаж		1	1	1
отдельный вход		да	нет	да
класс	B	B	B	B
назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

Проведение корректировок по мнению оценщика не требуется, аналоги соответствуют объекту оценки

Средняя стоимость за кв.м. 1412,63 руб.

ПВД	2 776 682,65 руб.
ДВД	2 499 014,38 руб.
ЧОД	2 249 112,94 руб.

Ставка капитализации для объектов данного вида	0,1
Рыночная стоимость	22 491 129,45 руб.

Источник по уровню ставки капитализации: <https://zдание.info/2393/2467/news/11244>

3.4 Согласование результатов

На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые величины могут существенно различаться (от 5 до 50 %). Например, при анализе финансово неустойчивого предприятия, прибыль которого незначительна, величина стоимости, получаемая на основе доходного подхода, очень мала, однако предприятие обладает значительными материальными активами, поэтому полученная с применением затратного подхода величина стоимости может превышать предыдущую величину в десятки и сотни раз.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Для сведения воедино разрозненных значений стоимости, полученных с помощью классических подходов к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учётом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов к оценке, проводится по формуле

$$C_{\text{ит}} = C_{\text{зп}} \cdot K_1 + C_{\text{дп}} \cdot K_2 + C_{\text{сп}} \cdot K_3, \quad (30)$$

где $C_{ит}$ – итоговая стоимость объекта оценки; $C_{дп}$, $C_{зп}$, $C_{сп}$ – стоимости, определённые с использованием доходного, затратного и сравнительного подходов; K_1 , K_2 , K_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов выполняется равенство

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1. \quad (31)$$

Весовые коэффициенты большинством оценщиков округляются с точностью до 10 % (реже 5 %) в целях использования данных весов для согласования.

На основе округлённых весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путём умножения полученного с помощью каждого подхода результата на округлённый вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Полученное значение округляется.

Критерии сравнения	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
	Ранг (0 - низкий, 1- средний, 2 - высокий)		
Применимость подхода к оценке согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	2	2	0
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	1	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендатора, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	1	2	0
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка	1	2	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	1	0
ИТОГО	6	8	0
Сумма баллов	14		
Вес подхода	43%	57%	0%

Наименование подхода	Стоимость по подходу	Весовой коэффициент	Вклад в стоимость объекта в руб.
Затратный	0	0	0
Доходный	22 491 129,45 руб.	0,4	8 996 451,78 руб.
Сравнительный	30 045 953,79 руб.	0,6	18 027 572,27 руб.
			27 024 024,05 руб.

3.5 Заключение

В соответствии договором на оценку №21/03/2018-д от 21 марта 2018 года ООО «Кипарис» произвел оценку рыночной стоимости офисного помещения площадью 163,8 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва ул. 2-я Квесисская д.23.

Оценка подразумевает стоимости оцениваемых прав в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, а также состояния рынка в Российской Федерации и городе Москве на вышеуказанную дату.

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной Заказчиком информации об объекте оценки, на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Необходимую информацию и анализ, используемые в настоящем Отчете, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. Работа проводилась с использованием Федеральных стандартов оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7 и ФСО 9), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20.07.2007 г. и других законодательных актов РФ.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, оценщики пришли к заключению, что:

итоговая величина рыночной стоимости офисного помещения площадью 163,8 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва ул. 2-я Квесисская д.23 округленно составила с учетом НДС 18%:

27 024 000 р.

Двадцать семь миллионов двадцать четыре тысячи рублей 00 копеек

Оценщик



Иванов А.А.

Директор ООО «Кипарис»



Иванов А.А.

Литература

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
3. Григорьев В.В, Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика (учебное пособие) – М.: Инфра - М, 1996.
4. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика.2002.
5. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия. М.: ИКФ ЭКМОС. 2002.
6. «Методика оценки влияния внешних износос, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости», к.т.н. Яскевич Е.Е., НПЦПО, Москва-2004 г.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Отв. редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело. 1998г.
8. «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014г.
9. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, ЛТД. 1995.
10. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости (учебное пособие). М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994.
11. База данных сети «Интернет».

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Документы подтверждающие право на ведение оценочной деятельности



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

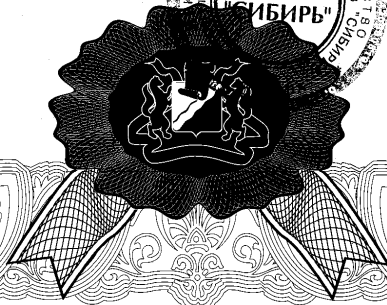
Иванов Артем Анатольевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»*

Свидетельство № 599
Дата выдачи 02 декабря 2009

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зык



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17280B4001866

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ИВАНОВ АРТЕМ АНАТОЛЬЕВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Нет	Нет	1 026 руб. 00 коп. (Одна тысяча двадцать шесть рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>		0,342	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» декабря 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «27» ноября 2017 г.	по «26» ноября 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Ярославский филиал: 150000, г. Ярославль, ул. Чайковского, д. 28.

От имени Страховщика:



/С.А. Тимофеева/

Место выдачи Страхового полиса: г. Ярославль

Дата выдачи: «27» ноября 2017 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 987117

Настоящий диплом выдан

Артёму Швалову (фамилия, имя, отчество)

Анатолеву (фамилия)

в том, что он(а) с 06 октября 2008 г. по 10 сентября 2009 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Международное академич. агентство оценки и конкурентности (образовательное учреждение (образовательный/образовательные организации))

по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы высшего профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 сентября 09 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Швалова (фамилия, имя, отчество)

Артёма Анатолеву (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса) (наименование профессиональной деятельности)

Город Москва (наименование населённого пункта)



Ректор (директор)

2009

Регистрационный номер 2058

Диплом является государственными документом о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида профессиональной деятельности

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8391R/776/00028/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8391R/776/00028/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Кипарис»
Местонахождение: 150000, г. Ярославль, ул. Чайковского, д.40, оф. 16
ИНН 7604170640

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности: не установлен.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока

Полис № 8391R/776/00028/8

Страховщик _____ 

Страхователь _____ 

действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «28» февраля 2018г. и действует до «27» февраля 2019г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Варфоломеева О.В./

Страхователь:



/Иванов А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Ярославль
«28» февраля 2018 г.

Полис № 8391R/776/00028/8



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Кузнецов Максим Александрович

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 0811
Дата выдачи 26 сентября 2012

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 334397

Настоящий диплом выдан *Журицкову*

Марину Александровну

в том, что он(а) с *28* " *апреля* 201*2* по *15* " *июня* 201*2*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на *Мурманском институте
повышения квалификации "Конверсия"*
(национально-образовательное учреждение высшего образования))

Высшая школа бизнеса

по *Судна строительств предприятий
(бизнес)*

Аттестационная комиссия решением от *15* " *июня* 201*2* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Журицкова*

Марина Александровна
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *судна*
строительств предприятий (бизнес)
(наименование)



Председатель
аттестационной комиссии *С.В.Н.К.*

Ректор (директор) *С.В.Н.К.*

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17280В4001672

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КУЗНЕЦОВ МАКСИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек).	1 026 руб. 00 коп. (Одна тысяча двадцать шесть рублей 00 копеек).

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,342%
---	--------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «04» июля 2017 г.
--	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «04» июля 2017 г.	по «03» июля 2018 г.
-------------------------------------	---------------------	----------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Ярославский филиал:

150000, г. Ярославль, ул. Чайковского, д. 28

От имени Страховщика:

/С.А.Тимофеева/



Место выдачи Страхового полиса: г. Ярославль

Дата выдачи «__»__ 2017 г.

Приложение 2

Документы предоставленные для проведения экспертизы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 01.11.2012
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2264/3 (00009937:0227)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 163,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Савеловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	2-я Квесисская
Номер дома	23	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 02.03.2007

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ



Е.В. Кузнецова
(инициалы, фамилия)



02 92 12 0042680

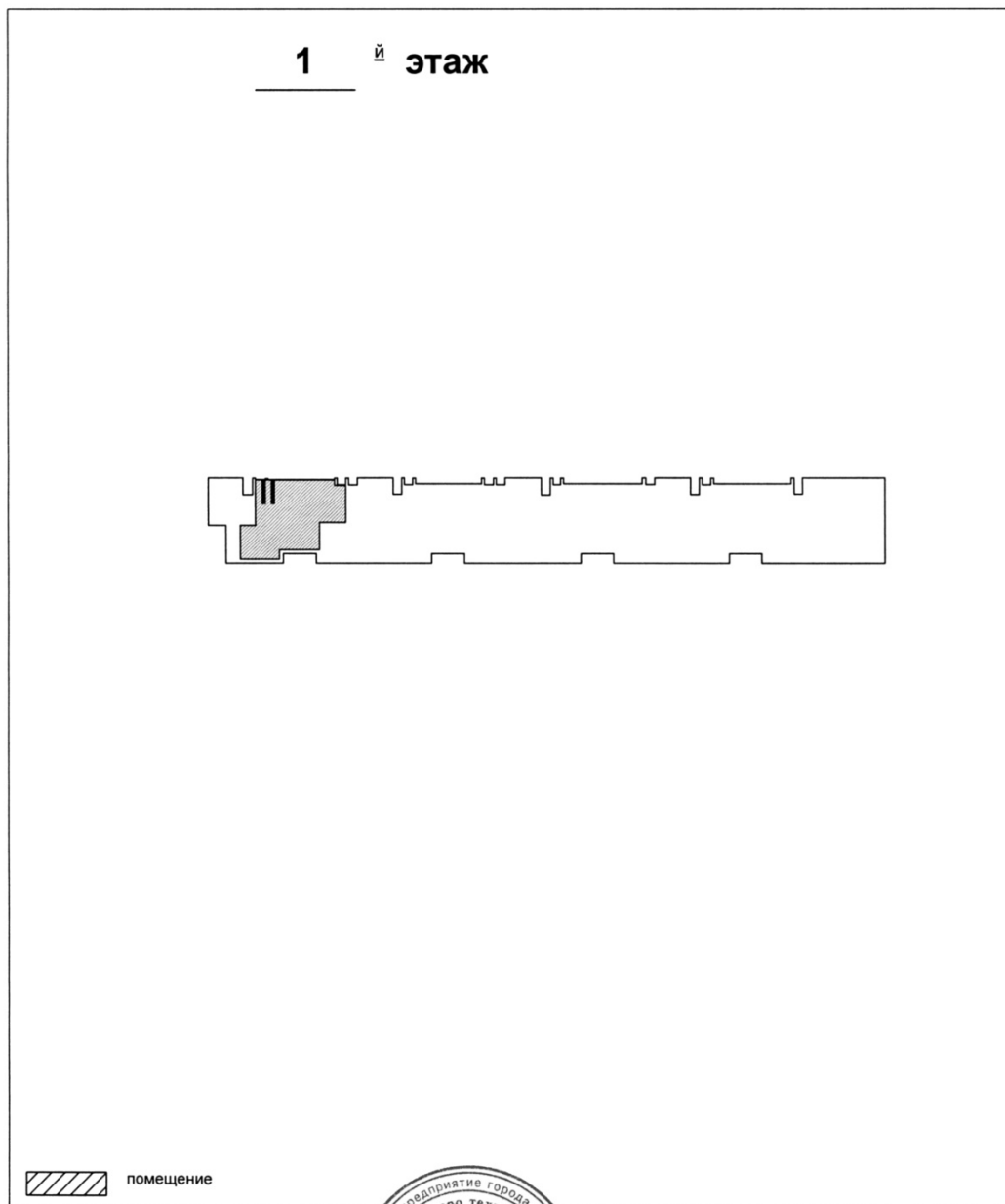
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2264/3 (00009937:0227)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 1000

Начальник Северного ТБТИ



Е. В. Кузнецова
(подпись)

Кузнецова Е. В.
(инициалы, фамилия)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 2264/3 Литер -
по состоянию на 8.11.2011 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00009937		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Квесисская ул.		
Дом	23	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	12807,5	Количество квартир	224
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	3503,7	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	696,9	Год постройки	1977
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	12
вент. камер	-	Подземных этажей	2, в т.ч. техподвал
других помещений	2806,8	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4106,8
Площадь застройки (кв.м.)	1783	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	7249,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	688,2 -



02 92 12 0042677

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Техприборсистема"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	163,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	163,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.В. Кузнецова

14.11.2012 Подпись



[Handwritten signature]

М.П.

Исполнитель

Косарева Л.А.

14.11.2012 Подпись

[Handwritten signature]

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Татьяна Дмитриевна

[Handwritten signature]

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	1.11.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №				2264/3	
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2264		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Квесисская ул.				
Дом	23	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	16	на	1998	Год постройки	1977
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hтп=1,93 h1эт=2,54 h1эт=3,38 h2-12эт=2,54 hч=3,05				

Бюро технической инвентаризации Северное БТИ

Начальник БТИ Е.В. Кузнецова

"1" ноября 2012 г.

Исполнитель Косарева Л.А.



23 92 302584

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Татьяна Дмитриевна



02 92 12 0042678

Приложение 3

Аналоги используемые в отчете

Сравнительный подход

Аналог 1

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Северный административный округ > Савёловский район > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Савеловская

Помещение свободного назначения, 134 м²

КЛАСС В

15 млн ₽ ↓

111 941 ₽ за м², 1 этаж из 5

М Савеловская (16 мин. пешком) М Динамо (21 мин. пешком) М Дмитровская (22 мин. пешком)

Москва, Пискаревская улица, 9-11

КЛАСС В 2 часа назад Просмотры: 75

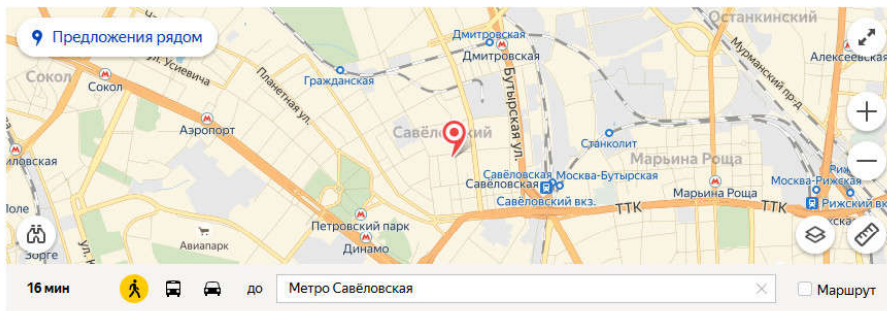
Продажа коммерческой недвижимости

+7 916 579-83-30
+7 495 220-43-96

Максим.
агентство



ЕЩЕ 8 ФОТО



134 м²
общая

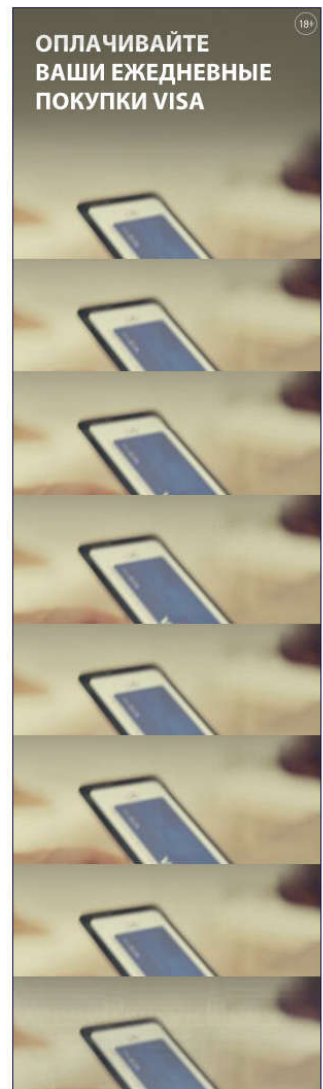
1 этаж
из 5 в здании

Описание от продавца

Лот: 78603678. Предлагается офис 134 кв.м-1 этаж, кабинетной планировки с отделкой: 8 кабинетов, холл, с/у, кухня с профессиональной техникой (холодильник, пмм, духовой шкаф). 1-й этаж 5-х этажного здания с отдельным входом. Возможен вход по отпечатку пальца. Оптиковолокно, Е 1, АТС мини, интернет, телефон, разведены розетки, Пожарная сигнализация. Возможна круглосуточная работа. В пешей доступности от метро Савеловская, есть бесплатная парковка, удобный подъезд с ТТК.

Объявление обновлено 2 часа назад, размещено 16 января

Класс бизнес-центра	В
Пропускная система	нет
Мебель	нет
Количество телефонных линий	0
Возможность добавить телефонные линии	нет



Аналог 2

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Северный административный округ > Беговой район > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Савеловская

Помещение свободного назначения, 209 м²

М Савеловская (13 мин. пешком) М Динамо (19 мин. пешком)

Москва, улица Расковой, 30



23 ноября 2017

Просмотры: 128

27 млн ₽

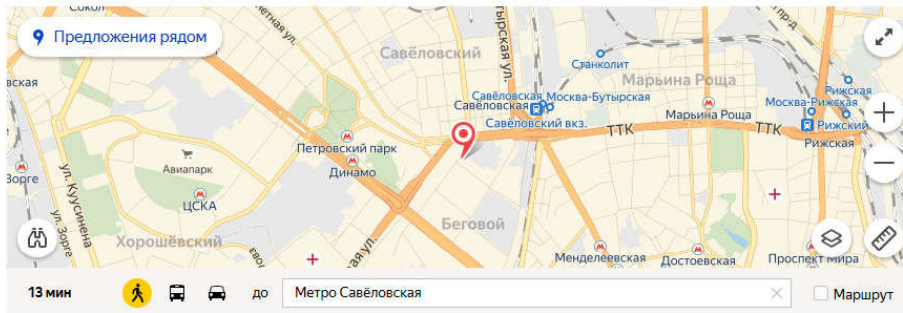
129 187 ₽ за м²

Продажа коммерческой недвижимости

+7 495 924-37-06



Century21 Street Realty
агентство



209 м²

общая

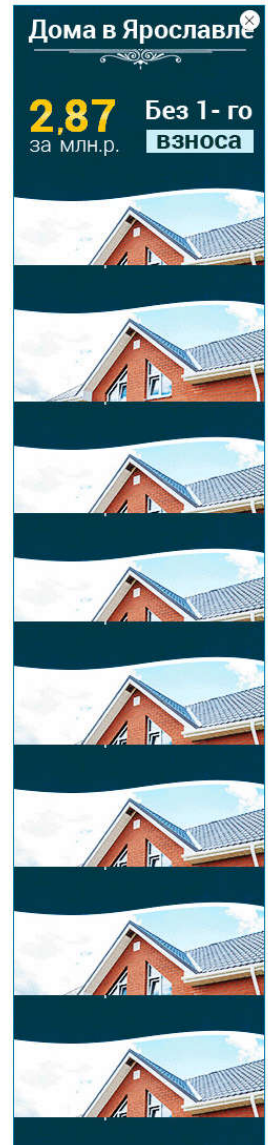
Описание от продавца

Продажа помещения свободного назначения 209 м². Расположено в подвале жилого сталинского дома, в Беговом районе САО, в пешей доступности от м. Савеловская, Белорусская, Динамо. Удобный выезд на ТТК в 250 м., а также на Ленинградский проспект. Жилой массив. Первая линия, вход через подъезд, возможность организации отдельного входа с улицы (имеется проект). Светлое помещение с окнами в приемках, высокий сводчатый потолок 3,5м. Свежий ремонт, открытая планировка + 2 кабинета, зона с/у.

Номер лота 67670

Объявление размещено 23 ноября 2017

Охраняемая парковка	есть
Электроснабжение	есть
Канализация	есть
Водопровод	есть
Газ	есть



Аналог 3

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Северный административный округ > Беговой район > Продажа > Коммерческая недвижимость > Офис > Ст. метро Савеловская

Офис, 88 м²

М Савеловская (8 мин. пешком) / М Новослободская (15 мин. на транспорте)

Москва, улица Нижняя Масловка, 5к2

13 февраля Просмотры: 43

16 млн ₽

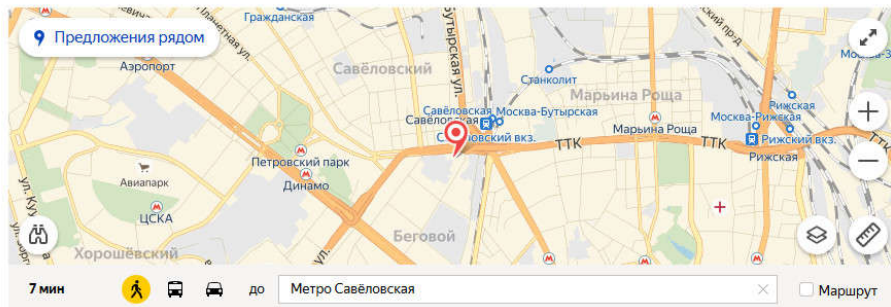
181 818 ₽ за м²

JLL - Commercial Property
Широкая база объектов, доступных для

+7 495 921-87-44



Comrent
агентство



Помещение может быть использовано как [торговое](#).

88 м²

общая

1 комната

Описание от продавца

Предложение 84238

Продажа коммерческой
недвижимости

Объявление размещено 13 февраля

Отделка	обычный ремонт
Кондиционер	нет
Охрана	нет
Доступ на объект 24/7	нет
Охраняемая парковка	нет
Мест на парковке	0
Пожарная сигнализация	нет
Мебель	нет
Лифт	нет
Электроснабжение	есть
Вентиляция	нет
Канализация	есть
Отопление	есть
Водопровод	есть



Аналог 4

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Северный административный округ > Савеловский район > Продажа > Коммерческая недвижимость > Торговое помещение > Ст. метро Дмитровская

Торговое помещение, 124,4 м²

М Дмитровская (10 мин. пешком) М Савеловская (11 мин. пешком) М Динамо (9 мин. на транспорте)

Москва, Бутырская улица, 53к1

5 часов назад Просмотров: 119

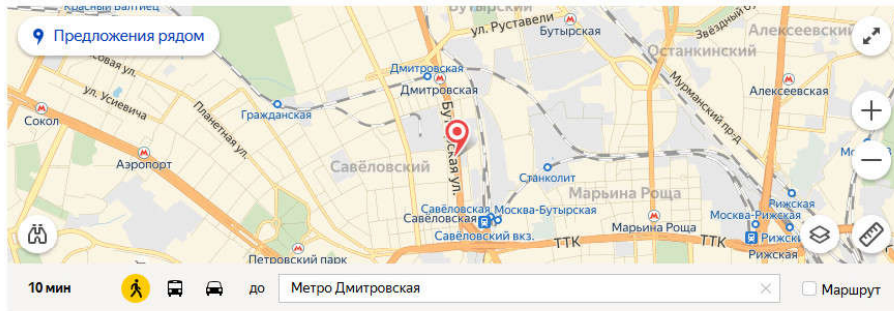
22,5 млн ₽

180 869 ₽ за м²

JLL - Commercial Property
Широкая база объектов в лучших локациях

+7 495 211-04-79

ИПК "Стратегия" (менеджер проекта Турал Мирб...)
АГЕНТСТВО



124,4 м²

общая

1 этаж

Описание от продавца

Вашему вниманию предлагается на продажу помещение свободного назначения, расположенное по адресу ул. Бутырская, д. 53 к. 1. Помещение свободного назначения расположено в CAO на первой линии по улице Бутырская. Интенсивный пешеходный и сверхинтенсивный автомобильный трафик. Отдельная входная группа, два торговых зала площадью 36,6 кв.м. и 53,4 кв.м. Установлена сигнализация, система кондиционирования. Центральные коммуникации проведены. Высота потолков - 2,60 м. Электрическая мощность - 25 кВт. Помещение располагается на двух этажах. Коммерческие условия Общая площадь - 124,4 кв.м. Стоимость помещения - 22 500 000 руб. (вкл. НДС) Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения в CAO. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

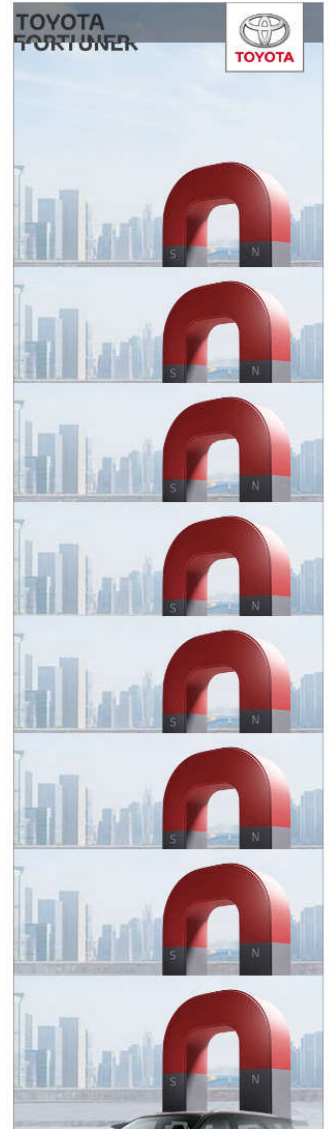
Продажа коммерческой недвижимости

Объявление обновлено 5 часов назад, размещено 4 сентября 2017

Кондиционер _____ есть

Пожарная сигнализация _____ есть

Вентиляция _____ есть



Аналоги по доходному подходу

Аналог 1

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Северный административный округ > Савёловский район > Аренда > Коммерческая недвижимость > Офис > Ст. метро Савеловская

Офис, 82 м²

М Савеловская (11 мин. пешком) М Менделеевская (14 мин. на транспорте) М Дмитровская (15 мин. на транспорте)

Москва, 2-я Квесисская улица, 23



15 марта Просмотров: 83

102 500 ₽ в месяц ↑

1 этаж из 12

Аренда помещений в бизнес-центре

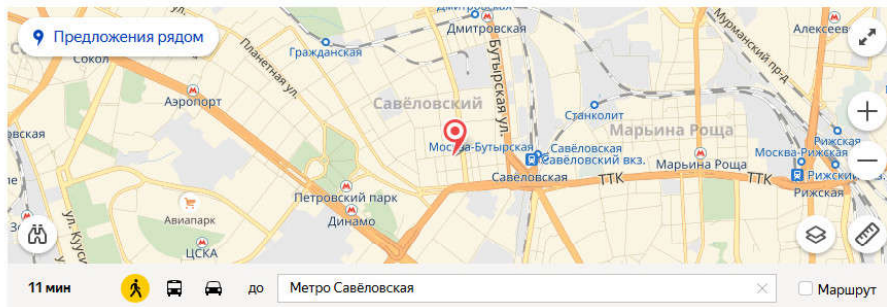
+7 495 211-72-82



Университет Мегapolis
Размещено собственником



ЕЩЕ 8 ФОТО



82 м²

общая

4 комнаты

1 этаж

из 12 в здании

Описание от арендодателя

Жилой дом. Сдаётся под офис блок (4 комнаты, с/у) на первом этаже площадью 82 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная офисная отделка. Договор аренды офиса в рублях. НДС включен. Лот № 93995

НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%, прямая аренда



Объявление обновлено 15 марта, размещено 19 января

Состояние	хорошее
Вход	отдельный
Электроснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Водопровод	есть

TOYOTA FORTUNER

ТОYOTA

СТРЕМИТЬСЯ К ЛУЧШЕМУ

ТЕНЕВ С БЕНЗИНОВЫМ ДВИГАТЕЛЕМ

ТЕНЕВ С БЕНЗИНОВЫМ ДВИГАТЕЛЕМ

ТЕНЕВ С БЕНЗИНОВЫМ ДВИГАТЕЛЕМ

ТЕНЕВ С БЕНЗИНОВЫМ ДВИГАТЕЛЕМ

ТЕНЕВ С БЕНЗИНОВЫМ ДВИГАТЕЛЕМ

ТЕНЕВ С БЕНЗИНОВЫМ ДВИГАТЕЛЕМ

Аналог 2

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Северный административный округ > Савёловский район > Аренда > Коммерческая недвижимость > Офис > Ст. метро Савеловская

Офис, 123,4 м²

КЛАСС В+

169 675 ₽ в месяц

М. Савеловская (6 мин. пешком) М. Динамо (8 мин. на транспорте) М. Менделеевская (9 мин. на транспорте)

Москва, Вятская ул., д. 27



КЛАСС В+

12 марта

Просмотров: 9

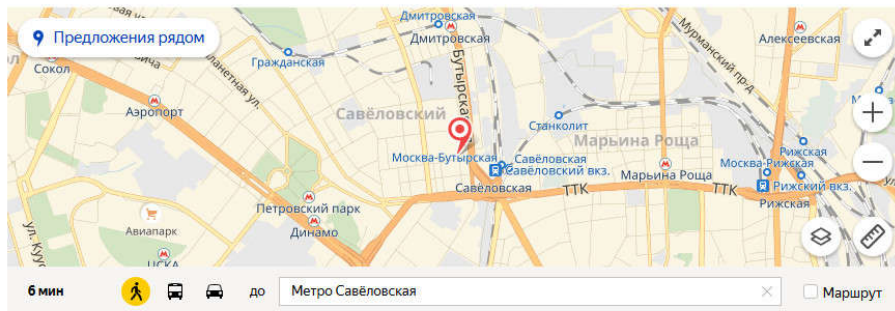
Аренда помещений в бизнес-центре

+7 495 211-24-37



RealtyGuide

Агент (Realty-Guide.ru)
агентство



123,4 м²

общая

1 этаж

Описание от арендодателя

БЦ «Фактория» класса В+. Аренда офисного блока площадью 123.4 м². Помещение: 1 этаж, кабинетная планировка.

состояние - готовое к въезду.

тип договора: прямая аренда.

Ставка: 16500.00 руб./м² в год, включая эксплуатацию и НДС.

Налогообложение - НДС.

Краткосрочный или долгосрочный договор аренды.

Налоговая №14.

Бизнес-центр «Фактория» расположен по адресу: Москва, Вятская ул., д. 27 (0), 5 мин пешком до ст. м. Савеловская. ЛОТ № 929426.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.

Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

НДС включен, без предоплаты, без комиссии, без обеспечительного платежа, прямая аренда



Объявление размещено 12 марта

Название бизнес-центра	Фактория
Класс бизнес-центра	В+
Отделка	обычный ремонт
Интернет	есть
Кондиционер	нет
Год постройки здания	1999

