



Специализированная оценочная компания ООО «Агентство Оценки»

107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5, оф. 5057 тел.: 8-917-504-13-88,
ОГРН 1092225000999, дата присвоения ОГРН 04.03.2009г.
ИНН 2225100495; КПП 222501001; р/с 40702810900000001828 в АО «Банк Финсервис»,
г. Москва, к/с 30101810545250000079; БИК 044525079
E-mail: fssocen@gmail.com

Отчет об оценке № 621

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**Помещений, назначение: нежилое, площадь 2483,9 кв.м.,
этаж №1, 2, 3, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта:
г. Москва, р-н Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3,
кадастровый (условный) номер: 77:09:0001026:8764**



Дата составления отчета – 15 апреля 2019г.

**ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий
ЗАО "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ
ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА",
Новиков Павел Васильевич**

ООО «Агентство Оценки»
107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост,
д. 21/5, оф. 5057
15 апреля 2019 г.

Конкурсному управляющему
ЗАО "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ
ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА"
г-ну Новикову П.В.

Уважаемый Павел Васильевич!

В соответствии с Договором № 621 от 08 апреля 2019 г., ООО «Агентство Оценки» проведена оценка рыночной стоимости помещений, назначение: нежилое, площадь 2483,9 кв.м., этаж №1, 2, 3, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, р-н Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, кадастровый (условный) номер: 77:09:0001026:8764 (далее по тексту – Объект оценки, оцениваемое имущество).

Согласно полученной от Вас информации, результаты оценки будут использоваться для процедур, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

Настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в соответствии с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, было сделано заключение о том, что, по мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 11 апреля 2019г., без учета НДС¹, округленно составляет:

91 705 000

(девятьюсто один миллион семьсот пять тысяч) рублей

Полное описание Объекта оценки приведено в Отчете об оценке.

Оценка была проведена в соответствии с:

- требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки:
 - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1);
 - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
 - «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)»;
 - «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
- Стандартами саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведённым в отчёте, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор
ООО «Агентство Оценки»



С.В.Градский

¹ В формировании оценочной стоимости не учитывается НДС, т.е. не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ «О несостоятельности» (банкротстве)» (п.15 ч.2 ст.146 НК РФ).

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	8
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	9
8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	11
9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	12
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
10.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	12
10.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
10.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.....	17
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	19
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
12.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ И ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ И ТЕНДЕНЦИИ В ЧЕТВЕРТОМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА.....	20
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
12.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА 4 КВАРТАЛ 2018 ГОДА	27
12.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
12.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	32
13. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	33
14. БОСОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	37
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	50
17. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	51
18. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	51
19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	52
ПРИЛОЖЕНИЯ	

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки и результаты оценки.

Наименование Объекта оценки	Объектом оценки являются помещения, назначение: нежилое, площадь 2483,9 кв.м., этаж №1, 2, 3, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, р-н Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, кадастровый (условный) номер: 77:09:0001026:8764
Вид права	Собственность
Субъект (субъекты) права	Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку, и только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных в задании на проведение оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты использования полученных результатов прошло не более 6 месяцев.
Основание для оценки	Договор № 621 от 08 апреля 2019г.
Дата проведения оценки	11 апреля 2019 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего отчёта был применен один подход - затратный. Результаты оценки недвижимого имущества, полученные с использованием различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Таблица 2. Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки с применением подходов к оценке

Наименование	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.
Помещения, назначение: нежилое, площадь 2483,9 кв.м., этаж №1, 2, 3, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, р-н Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, кадастровый (условный) номер: 77:09:0001026:8764	не применялся	91 705 000р.	не применялся

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева», без учета НДС, по состоянию на 11 апреля 2019 г., округленно составляет:

91 705 000

(девяносто один миллион семьсот пять тысяч) рублей

2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки ²	Объектом оценки являются помещения, назначение: нежилое, площадь 2483,9 кв.м., этаж №1, 2, 3, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, р-н Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, кадастровый (условный) номер: 77:09:0001026:8764
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Информация об Объекте оценки приведена в документах, представленных для проведения оценки, перечень которых приведен в разделе «Источники информации» настоящего Отчета.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Задача проведения оценки (предполагаемое использование результатов оценки) и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для процедур, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки не приводится
Дата оценки	11 апреля 2019г.
Период проведения оценки	С 08 апреля по 15 апреля 2019г.
Допущения и ограничения, на которых основана оценка	Согласно п. 4 настоящего Отчёта

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик	Конкурсный управляющий Закрытого акционерного общества "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА" Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения арбитражного суда города Москвы от 22.07.2016 по делу № А40-213937/15-175-633Б
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1037739295901 от 29.01.2003 ИНН 7712019653 КПП 774301001
Адрес Заказчика	125438, Москва, ул.Михалковская, д.48

² Более подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 10 «Описание Объекта оценки и имущественных прав»

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

Таблица 4. Сведения об оценщике

Оценщик	Овчинников Андрей Леонидович
Сведения о членстве в СРО	Союз СРО «Сибирь», свидетельство о членстве № 0554 от 09.04.2009 г.; Выписка из реестра Союза СРО «Сибирь» от 06.03.2019 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ПП № 905664, выданный Алтайским государственным университетом 22.06.2006 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный университет» № 053 от 29.12.2015 г. по программе «Оценочная деятельность».
Информация о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011599-3 от 28.04.2018 г. по направлению «Оценка бизнеса», действует до 28.04.2021года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003935-1 от 28.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003934-2 от 28.02.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационные аттестаты выдаются сроком на 3 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Страхование профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис № 922/1499113333 от 14.03.2019г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» филиал в г. Барнауле. Действителен с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Адрес местонахождения	107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5, оф. 5057
Контактные данные	тел.: 8-917-504-13-88, E-mail: fssocen@gmail.com
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Оценки»
ОГРН	№ 1092225000999, дата присвоения ОГРН 04.03.2009 г.
ИНН/КПП	2225100495 /222501001
Адрес местонахождения Исполнителя	107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5, оф. 5057
Платежные реквизиты Исполнителя	р/с 40702810900000001828 в АО «Банк Финсервис», г. Москва, к/с 30101810545250000079; БИК 044525079
Страхование ответственности юридического лица	Страховой полис № 1284008398 от 07.11.2017 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» сроком с 19.11.2017 г. до 18.11.2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Степень участия оценщиков: А.Л. Овчинников – оценка.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Допущения и ограничивающие условия

Приводимый в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения эксперта-оценщика ограничиваются высказанными предположениям и ограничительными условиями, указанными ниже:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне данного Отчета является не корректным и может привести к искажению данных. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет

об оценке не может распространяться или публиковаться, ровно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в задании на оценку.

2. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, связанную с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за достоверность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

4. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки, за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

6. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

7. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

8. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке, а носит рекомендуемый характер.

9. В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь Отчета об оценке может самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. В связи с этим, Оценщик приводит скрины сайтов интернет-страниц использованных при проведении расчетов аналогов.

10. В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

11. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика и собственников Объекта оценки.

12. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

13. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

14. Все расчеты произведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки.

15. В Отчете об оценке используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

16. Прочие принятые допущения и ограничительные условия указаны разделе 10 «Описание Объекта оценки» настоящего Отчета, а также в процессе проведения оценки по тексту Отчета в тех местах, где они были применены и учтены в расчетах.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета стандартами оценки:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённй Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

2. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ» (далее СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»).

6. Последовательность определения стоимости Объекта

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объектов и их окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения;
- анализ рынка, к которому относится Объект. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и

другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта;

- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В рамках определения рыночной стоимости объекта использовались имеющие отношение к поставленной задаче инструменты оценки затратного, доходного и сравнительного подходов;
- расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта. Обобщение результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости полученной тем или иным методом (подходом), реальной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата. Затем, путем рейтингового ранжирования результатов, определялась итоговая стоимость объекта оценки, как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета. На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

7. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда сто-

роны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Доходный подход – совокупность методов 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, в отношении которых имеется информация о ценах и характеристиках.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Классификация ремонтов помещений³

Классификация ремонтов определяет показатели для расчета сметной стоимости. Классификация ремонтов зависит от качества отделки, сложности и объемов работ, применяемых материалов.

Таблица 5. Классификация ремонтов

По качеству производимой отделки		
<i>простой</i>	<i>улучшенный</i>	<i>высококачественный</i>
По степени сложности и объему проводимых работ		
<i>Косметический ремонт</i> Самый простой вариант проведения ремонтных работ. 1)Заделка трещин, дефектов на стенах и потолке, частичная шпа-	<i>Капитальный ремонт</i> 1)Частично или полностью производится замена электропроводки. 2)Замена радиаторов отопления на новые. 3)Выполняется качественная подготовка	<i>Евроремонт</i>

³ Источник информации - <http://stroytelegko.ru/spravochnik-zakazchika-2/klassifikatsiya-remontov-pomeshheniy>

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

клежка. 2)Покраска потолка, поклейка обоев на стены. 3)Покраска оконных рам, дверей. 4)Замена напольного покрытия на плитку, линолеум или ковролин, установка плинтуса. 5)Облицовка плиткой пола, стен ванной и туалета. Такой вид ремонта самый простой, быстрый и экономный	стен под отделку: заделка трещин, дефектов, неровностей, шпаклевка. 4)Замена труб водопровода, канализации, сантехники. 5)Производится замена напольного покрытия на ламинат, паркет, пробковый пол и т.д. 6)Установка кондиционеров (одного или нескольких). 7)Устройство системы теплого пола. 8)Меняются окна и двери.	
По видам применяемых материалов и требованиям к перечню работ		
<p align="center">Эконом-ремонт</p> 1)Частичное выравнивание стен и потолков. 2)Поклейка обоев на стены. 3) Покраска потолков. 4)Замена межкомнатных дверей. 5)Замена розеток, выключателей. 6)Укладка нового напольного покрытия: плитка, ламинат, ковролин, линолеум. 7)Ремонт ванной и туалета.	<p align="center">Стандартный ремонт</p> 1)Перепланировка помещения 2)Качественное выравнивание стен и потолков 3)Устройство подвесных потолков из гипсокартона 4)Устройство декоративных арок, коробов, перегородок 5)Полная замена систем водопровода, канализации, отопления с заменой сантехники и радиаторов 6)Замена окон, дверей 7)Остекление, отделка балконов, лоджий 8)Установка кондиционеров 9)Устройство системы теплых полов 10)Устройство напольного покрытия из натуральных дорогостоящих материалов: паркет, пробковый пол и т.д.	<p align="center">Ремонт класса люкс</p> Ремонт класса люкс включает в себя перечень работ стандартного ремонта с дополнительными видами работ: 1)Устройство сложных конструкций стен и потолков 2)Устройство дизайнерских полов из ценных пород дерева, наливных полов с 3D-эффектом и т.д. 3)Устройство сложных систем электричества 4)Установка различных сантехнических приборов (джакузи, душевая кабина и т.д.) 5)Отделка помещений с использованием дизайн-проекта 6)Устройство систем видеонаблюдения, охраны и т.д.

8. Источники информации

1. При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии предоставленных документов содержатся в Приложении к Отчёту):

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.03.2018;
- Инвентаризационная опись основных средств № 1/ИКП от 09.04.2018;
- Определение Арбитражного суда города Москвы от 23.06.2017 по делу № А40-213937/15-175-633Б;
- Ответ Департамента городского имущества города Москвы о предоставлении сведений от 04.06.2018 № ДГИ-1-38973/18-1;
- Решение Арбитражного суда города Москвы от 22.07.2016 по делу № А40-213937/15-175-633Б;
- Ответ МОСГОРБТИ от 20.06.2017 № ИС-С-2812/17;
- Технический паспорт 77-09-01026-000-00014745;
- Определение Арбитражного суда города Москвы от 28.01.2019 по делу № А40-213937/15-175-633Б.

2. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

В ходе работы над отчетом об оценке были использованы следующие источники информации и данные:

- Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки – предоставлены Заказчиком;
- Интервью со специалистами – телефонные переговоры, личные встречи;
- Периодические издания, специализированные аналитические обзоры (сеть Интернет);
- Профессиональная методическая литература (см. «Список использованной литературы»);
- Теоретические и практические аспекты оценки недвижимости, приведенные в учебных, научных и практических трудах (см. «Список использованной литературы»);

- Данные из открытых источников информации по купле-продаже и аренде аналогичных объектов (специализированные Интернет-сайты, газеты, журналы, бюллетени и т.д.).
 - Копии Интернет-страниц с описанием объектов аналогов (приведены в Приложении к Отчету).
3. Иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного Объекта оценки.
4. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объекта оценки, отраженных в Отчете.

9. Анализ достаточности и достоверности данных

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности). Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе «Источники информации», а копии представленной документации, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

10. Описание Объекта оценки

10.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Оцениваемое имущество на дату оценки принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева»), ОГРН 1037739295901 от 29.01.2003.

В отношении объекта оценки ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения.

10.2. Описание месторасположения Объекта оценки⁴

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.46, корп.3, в Головинском районе Северного административного округа. Располагается на расстоянии около 220 м от остановки общественного транспорта, около 400 м до станции МЦК «Коптево» (Малое кольцо Московской железной дороги), около 2,3 км от станции метро Водный стадион. Объект располагается напротив набережной Малого Головинского пруда, находящегося между Верхним Головинским прудом и Большим Головинским прудом, примыкающего к парку-усадьбе Михалково с Михалковскими прудами и самой усадьбе Михалково.

⁴ Источники информации - <https://ru.wikipedia.org/>

В непосредственной близости располагаются административно-производственные здания, жилые здания, парк у Головинских прудов, Кронштадтский сквер.

Москва́ - столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

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

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

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности. В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов. Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006

году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

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

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен, с 2004 года работает монорельсовая дорога. 10 сентября 2016 года открылось пассажирское движение по Московскому центральному кольцу (МК МЖД), которое с 1934 года использовалось только для грузовых и транзитных перевозок. Линия является железнодорожным кольцом, состоящим из 31 станции, но позиционируется как полноценная 14 линия метрополитена. Характер движения на Московском центральном кольце представляет собой городскую электричку, частично интегрированную с Московским метрополитеном (пересадки и система оплаты проезда). Также Московское центральное кольцо интегрируют с пригородными направлениями поездов, для чего некоторые железнодорожные станции переносят непосредственно к станциям МЦК. 26 февраля 2018 года состоялось открытие первой (северо-западной) части Большой кольцевой линии — будущей второй подземной кольцевой Московского метрополитена, завершить строительство оставшихся участков и замкнуть линию в кольцо планируется к концу 2022 года. Общественным транспортным осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москва.

Сокращённое название — САО. В округе расположено 8 крупных промышленных зон. Округ имеет свои гербовую эмблему и флаг. Административный округ включает в себя 16 районов города. Население - 1 176 611 чел. (2018г.).

Транспортное сообщение

На территории округа расположены станции пяти линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской и Большой кольцевой, а также перегон «Хорошево»-«Окружная» Московского центрального кольца.

В САО расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры).

В районе Сокол расположена подмосковная узловая железнодорожная станция Рижского направления Московской железной дороги. Станция построена в 1901 году.

По территории округа проходят важные транспортные магистрали России:

- автомобильная — М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург, в черте города (округа) Ленинградское шоссе, а также шоссе: Волоколамское, Дмитровское Международное, Шереметьевское и Машкинское, где проходят автобусные маршруты Мосгортранса и Мострансавто;
- железнодорожная — Московского отделения Октябрьской железной дороги с остановочными пунктами: Ховрино, Левобережная, платформы «Планерная» и «Новоподрезково»;

В округе расположен Северный грузовой речной порт и Северный речной вокзал.

Головинский район — район, расположенный в Северном административном округе Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Головинский. Численность проживающего здесь населения составляет 103 148 человек (на 2018 г.).

Территория района — 1089 га. На территории района находится станция метрополитена «Водный стадион», развита сеть наземного общественного транспорта. Через район проходит Замоскворецкая

линия со станцией «Водный стадион», а также станцией «Лихоборы» Московского Центрального кольца.

В истории Головинского района переплелись истории трех сёл: Никольского, Головина и Михалкова. История каждого из них по-своему удивительна и неповторима.

О селе Никольском первые упоминания в документах появляются уже в 1498 году, а о селе Головино — в начале XVI столетия. Последнее было для московских дачников и паломников культурным и духовным центром благодаря Казанской Головинской обители, построенной в конце XIX века.

Усадьба Михалково, которая была построена в XVII веке, принадлежала в своё время людям, оставившим немалый след в российской истории. Среди них и Екатерина Дашкова — участница дворцового переворота, приведшего на русский престол её тезку, императрицу Екатерину II, граф Н. И. Панин — вице-канцлер и воспитатель молодого наследника престола, генерал-аншеф П. И. Панин, участник русско-турецкой войны, внёсший в проект усадьбы идею реминисценций о покорённой крепости Бендеры. Существуют веские основания полагать, что автором проекта являлся В. И. Баженов.



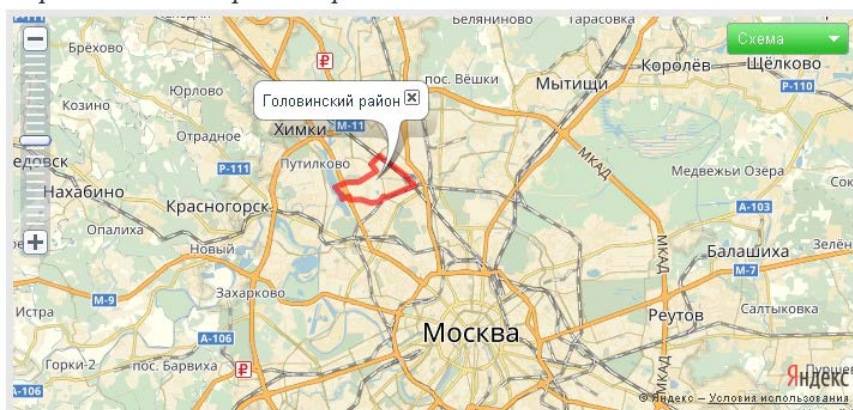
Название района «Головинский», по мнению большинства историков и краеведов, происходит от прозвища первого местного землевладельца, боярина Ивана Ховрина — Голова.

Село Головино исчезло, но его название сохранилось в Головинском шоссе, Головинских прудах, а с 1991 года — в названии района.

В 1930-е годы началась промышленная застройка, чему способствовал ввод в действие канала им. Москвы. В 1960-х годах началась активная жилая застройка района.

В настоящее время это самый большой промышленный и жилой район в Северном округе города Москвы с хорошо развитой транспортной инфраструктурой.

Карта Головинского района города Москвы



Михалковская улица — крупная улица на севере Москвы в районах Коптево и Головинском между Большой Академической улицей и Головинским шоссе.

Прежнее название Михалковское шоссе было связано с направлением на село Михалково; с 1950 года Михалковская улица.

Село упоминается в документах с 1584 года, название по владельцу. В 1960 году вошло в черту Москвы.

Михалковская улица начинается как крупная магистраль от Большой Академической улицы, продолжая улицу Прянишникова напротив северной оконечности Большого Садового пруда. Проходит на северо-запад, справа к ней примыкает улица Генерала Рычагова, слева — бульвар Матроса Железняка, Соболевский проезд и, наконец, перед путепроводом — Коптевская улица. Затем Михалковская улица пересекает по Михалковскому путепроводу железнодорожные пути у железнодорожной станции «Лихоборы» Малого кольца Московской железной дороги, за которым справа к мосту выходит Пакгаузное шоссе и основная магистраль продолжается на север как Онежская улица. Михалковская же улица резко отворачивает на юго-запад в промышленную зону «Братцево», расположенную вдоль железной дороги (перегон Братцево — Лихоборы). Наконец поворачивает на запад, подходит к Верхнему Головинскому пруду и заканчивается на перекрёстке Нарвской и Выборгской улиц и Головинского шоссе.

Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»

Местоположение Объекта оценки на карте

г. Москва, ул. Михалковская, д.46

Михалковская улица, 46к3
Москва, Россия, 125438
55.840907, 37.515227

Маршрут

Показать входы

Исправить неточность

Добавить организацию

Метро и остановки рядом

- Коптево 490 м 2 ↓
- Фабрика имени Петра Алексеева 350 м 4 ↓

А НЕ БЛОХ И КЛЕЩЕЙ

г. Москва, ул. Михалковская, д.46

Михалковская улица, 46к3
Москва, Россия, 125438
55.840907, 37.515227

Маршрут

Показать входы

Исправить неточность

Добавить организацию

Метро и остановки рядом

- Коптево 490 м 2 ↓
- Фабрика имени Петра Алексеева 350 м 4 ↓

0+

г. Москва, ул. Михалковская, д.46

Михалковская улица, 46к3
Москва, Россия, 125438
55.840907, 37.515227

Маршрут

Показать входы

Исправить неточность

Добавить организацию

Метро и остановки рядом

- Коптево 490 м 2 ↓
- Фабрика имени Петра Алексеева 350 м 4 ↓

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

Вывод: месторасположение Объекта оценки можно охарактеризовать как экономически благоприятное.

10.3. Описание количественных и качественных характеристик

Описание имущества, технического состояния и определение физического износа производилось исходя из представленных Заказчиком документов и информации, а также произведенного осмотра Объекта оценки (осмотр проводился 28.08.2018, Оценщик исходил из допущения, что за период между датой осмотра и датой оценки не произошло существенных изменений в физическом состоянии объекта, оказывающих влияние на итоговую стоимость объекта, так как согласно информации, полученной от Заказчика, монтажные/демонтажные работы за указанный период времени не проводились). Поэтому Оценщиком приведено описание Объекта оценки исходя из сложившейся практики описания объектов недвижимости с учетом представленных документов и информации.

В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 6. Общие характеристики Объекта оценки

Адрес (идентификация объекта)		
Местонахождение (адрес)	г. Москва, ул. Михалковская, д.46, корп.3 (СаО, р-н Головинский)	Выписка из ЕГРП от 19.03.2018
Преобладающая окружающая застройка	административно-производственные здания	https://maps.yandex.ru/213/moscow/ /
Расстояние от остановок общественного транспорта	располагается на расстоянии около 220 м от остановки общественного транспорта, около 400 м до станции МЦК «Коптево» (Малое кольцо Московской железной дороги), 2,3 км от станции метро Водный стадион	
Ближайшее окружение	Административно-производственные здания, жилые здания, Головинские пруды, Михалковские пруды, парк-усадьба Михалково, парк у Головинских прудов, Кронштадтский сквер. Объект располагается напротив набережной Малого Головинского пруда	
Качество прав и экономические характеристики		
Право, правообладатель	собственность, Закрытое акционерное общество "Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева"	Выписка из ЕГРП от 19.03.2018
Ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	
Наименование объекта	нежилое помещение	
Назначение объекта	нежилое помещение	
Кадастровый (условный) номер	77:09:0001026:8764	
Текущее использование	на дату проведения оценки Объект оценки не используется так как находится в состоянии реконструкции	Визуальный осмотр
Балансовая стоимость, руб.	н/д	-
Тип объекта	Нежилое помещение. Фактически объект является частью здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.46, корп.3 - половина здания	Технический паспорт 77-09-01026-000-00014745, визуальный осмотр
Общая площадь, кв.м	2 483,90	Выписка из ЕГРП от 19.03.2018
Этажность	5-ти этажное: этаж 1: ком. 1-24; этаж 2: ком. 1-28; этаж 3: ком. 1-26; этаж 4: ком. 1-11; этаж 5: ком. 1-4.	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:09:0001026:1031	
Год ввода в эксплуатацию	1917	
Материал наружных стен	кирпичные	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/p/ZBNU8IwEIZ_jwFp2bSFCrcITHVQkC-lvWTSkClh2rSTpjr-e5O2I16Ag5kcsrvvu_tsUIL2KFHsU2bMyFKx3MZxMqTRKpjhSYDn0QqHQJ7JHPs4AtgO0MdVwRKj5D9-K3B-

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

		uHAIWH9ydcTEuyFwiLeGxBYypICf CCaBN19OtyMgax_eXxaeB4DRxvXg pTK6zHOHUXwPG8E0PxLuPtJVj2VT C9vJPsv8QFVTpE7o4tpolczvu- Gm0b2UVUybQqi- ylnrRHEYjmE0tnQYvOEYg4_Pjaj5rqz dBtAlbQtalbVsUeLByGW1zI6GapH1 Y5v0JHg_JW1kfpCqL1lN62tlwphcnH nqdknKui1jyy7aBdNTh_IH00FNyJQu q- Ps7UrCcXtN2imuOhRqmK3B_IWFA_ - hft19wNa_wV0/p0/IZ7_01HA1A42KO DT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C 41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontro ller!QCPOjectDataController==/?obje ct_data_id=77:9:1026:1031&dbName=f irLite®ion_key=177
Фундамент	бутовые непрерывный	Технический паспорт 77-09-01026-000-00014745
Перекрытия	бетонные	Визуальный осмотр
Окна	Частично установлены - установлены пластиковые окна в помещениях первого этажа и частично в помещениях второго этажа	
Санитарно-технические устройства	К дому подведено электроосвещение, центральное отопление, центральный водопровод, центральная канализация, центральное газоснабжение, разводка коммуникаций по помещениям не проведена	Технический паспорт 77-09-01026-000-00014745, информация полученная от Заказчика, визуальный осмотр
Наружная отделка	без отделки	Визуальный осмотр
Внутренняя отделка	на дату проведения оценки оцениваемые помещения находятся в состоянии реконструкции - без отделки	
Состояние здания	удовлетворительное	
Дополнительная информация	Техническое состояние здания определялось на основании визуального осмотра. Полы на этажах отсутствуют. Оконные и дверные блоки частично установлены - установлены входные двери с улицы, а также установлены пластиковые окна в помещениях первого этажа и частично в помещениях второго этажа. Стены, колонны и потолочные поверхности перекрытий не имеют отделочных покрытий.	Визуальный осмотр

Из Технического паспорта 77-09-01026-000-00014745, а также из визуального осмотра следует, что оцениваемые помещения фактически являются частью здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.46, корп.3 - половина здания (другая половина здания представляет собой многоквартирный жилой дом).

По запросу конкурсного управляющего, МОСГОРБТИ представлена копия технического паспорта на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.46, корп.3. Сведения в техническом паспорте не соответствуют сведениям, содержащимся в Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.03.2018, поэтому из технического паспорта Оценщик использовал только информацию о конструктивных элементах здания.

Оцениваемые помещения были реконструированы предыдущим собственником (право собственности которого по решению суда было признано незаконным) с целью размещения апартаментов, но учитывая отсутствие разрешительной документации на проведение реконструкции, а также отсутствие информации о наличии такой документации, Оценщик исходил из более простого разрешения ситуации с получением технической документации и рассматривал оцениваемые помещения в качестве объектов административно-офисного назначения (так как по документам помещения являются нежилыми, и их расположение и конструктивное исполнение с наибольшей степенью вероятности предполагают размещение объектов административно-офисного назначения).

Экономические внешние факторы

Для объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Москве. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Вывод: Оцениваемое имущество находится в удовлетворительном состоянии, не обладает признаками функционального устаревания. Внешние признаки, влияющие на стоимость недвижимости, не выявлены.

Информация о текущем использовании объектов оценки

На дату проведения оценки Объект оценки не используется так как находится в состоянии реконструкции.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое при оценке имущественных прав, определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки является результатом профессионального суждения оценщика, на основе проведенного им анализа, тем самым, выражая экспертное мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в текущих условиях способов использования;
- экономическая целесообразность: рассмотрение возможных способов использования с точки зрения их способности приносить собственнику объектов оценки положительный экономический эффект;
- финансовая доходность: рассмотрение того, какие реально осуществимые и разрешенные законом виды использования будут приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечат наивысшую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Законодательно разрешенное использование. Назначение объекта – нежилые помещения в жилом доме, фактическое использование объекта оценки полностью соответствует разрешенному использованию.

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая конструктивные особенности Объекта оценки, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование по текущему назначению, в качестве нежилых помещений в жилом доме.

Финансовая осуществимость. Текущее использование оцениваемого объекта недвижимости рационально, так как оно может обеспечить доход от его эксплуатации.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод:

Хотя оцениваемые помещения были реконструированы предыдущим собственником (право собственности которого по решению суда было признано незаконным) с целью размещения апартаментов, но учитывая отсутствие разрешительной документации на проведение реконструкции, а также отсутствие информации о наличии такой документации, Оценщик исходил из более простого разрешения ситуации с получением технической документации и рассматривал оцениваемые помещения в качестве объектов административно-офисного назначения (так как по документам помещения являются нежилыми, и их расположение и конструктивное исполнение с наибольшей степенью вероятности предполагают размещение объектов административно-офисного назначения). Таким образом, из анализа Объекта оценки и его окружения Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве объектов административно-офисного назначения.

12. Анализ рынка объекта оценки

12.1. Фундаментальные факторы. Макроэкономический прогноз и основные факторы и тенденции в четвертом квартале 2018 года.⁵

Рост неравенства и диспаритет – главные вызовы для экономики и развития страны на ближайшие годы.

Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам.

БРИФИНГ. СТАГНАЦИЯ ИЛИ ИНФЛЯЦИЯ

Тенденции 2019 года:

- Увеличение налогового бремени и инфляция издержек
- Стагнация на потребительском рынке
- Рост ключевой ставки
- Угроза перегрева строительного сектора
- Первые шаги программы реновации
- Национальный проект «Жилье» и переход на проектное финансирование

2019 год будет турбулентным для российского рынка. Будут бороться две тенденции: с одной стороны - инфляция издержек, удорожание товаров и услуг по всей цепочке, а с другой ограничение роста цен, как административное, так и рыночное. На сегодняшний день стратегия сдерживания представляется более реальной, однако инфляционное давление будет нарастать.

2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн кв.м. - абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Правительство фактически сформировало стратегию на ближайшие годы – обеспечение стабильности через финансовый контроль и реализацию национальных проектов.

⁵ Использована информация аналитического обзора за 4 квартал 2018 года, подготовленного отделом исследований компании *Cushman & Wakefield*, ссылка на источник - <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>, а также информация аналитического обзора рынка инвестиций России за 2018 год, подготовленного компанией *Colliers International*, ссылка на источник - [https://www2.colliers.com/ru-RU/Research#first=10&sort=date%20ascending&f:_ED35CCC7-C1A3-48D6-86A5-4266613BA960=\[2019\]](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research#first=10&sort=date%20ascending&f:_ED35CCC7-C1A3-48D6-86A5-4266613BA960=[2019])

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума.

Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений.

Макроэкономика

Фундаментальные факторы

•2019 год – стагнация экономики и структурные перемены в стране.

•Кредитование и жилищное строительство рассматриваются правительством в качестве локомотива роста экономики.

2018 ГОД - ЛУЧШИЙ ГОД ЗА ПЯТИЛЕТКУ

После удачного 2018 года ожидается снижение темпов роста.

Рост ВВП в 2018 г – 1,8%

Таргет по инфляции – 5,5%

Пересмотр прогнозных показателей на 2019 год говорит о пессимизме правительства относительно ближайших перспектив. Ужесточение санкционного давления и растущая инфляция будут основными вызовами для правительства в 2019 году.

Кроме того, с 2019г.увеличивается НДС до 20%, будет «дорабатываться» пенсионная реформа.

МАКРОЭКОНОМИКА

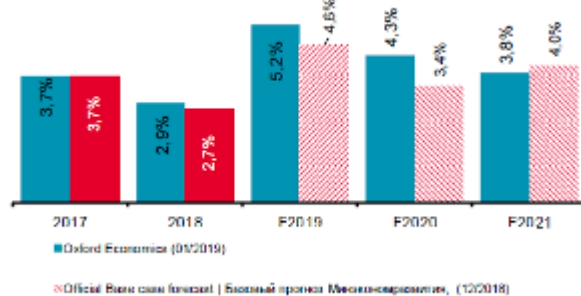
	2017	2018	2019	2020	2021
Рост ВВП, %	1,6	1,85	1,37	1,63	1,52
RUB/USD	58,3	62,66	65,3	63,9	63,1
ИПЦ, %	3,7	2,9	5,2	4,3	3,8
Дефлятор ВВП, %	7,6	9,6	6,4	5,1	4,2
Кредитная ставка, %	10,55	9,0	10,0	10,6	9,5
Профицит бюджета, % от ВВП	-1,3	1,8	1,6	1,1	-0,1
Потребительские расходы, %	3,3	2,17	1,0	1,94	2,28
Государственные расходы	0,4	0,17	0,6	0,9	0,9
Отток капитала, млрд. долл.	12,28	-37	-89	-100	-95
Безработица, %	5,20	4,8	4,7	4,6	4,6
Мировая цена на нефть BRENT	54,2	71,1	61,4	65,6	66,8

Источник: Oxford Economics 14/01/2019

Рост ВВП, %



Индекс потребительских цен, %



Особое беспокойство вызывает риторика правительства в отношении «дедолларизации». С учетом того, что фактическое ценообразование в B2C переведено в рублевую зону, можно предположить, что на этот раз правительство хочет регулировать взаимоотношения между юридическими лицами. Если учесть, что прогноз дефлятора ВВП в этом году более 10%, смысл такой дедолларизации в сдерживании цен производителей.

Российский рубль в прошедшем году был под давлением антироссийских санкций и последовавшего за этим оттока нерезидентов с российского финансового рынка. В сентябре 2018 г. курс доллара достиг пикового значения с марта 2016 г. — 69,97 руб./доллар. Максимальные диапазоны колебаний происходили после обнародования новых санкций со стороны США (в апреле, августе и сентябре). В

целом в декабре 2018 г. снижение курса рубля составило 19% по отношению к среднему курсу января того же года.

Девальвация рубля и решение правительства по увеличению НДС с 2019 г. оказали влияние на рост инфляции, которая в декабре превысила целевой ориентир ЦБ (4%), ускорившись до 4,3% г/г. В целях смягчения инфляционного давления ЦБ повысил значение ключевой ставки в декабре 2018 г. на 0,25 п.п., до 7,75%. Регулятор прогнозирует, что рост НДС и слабый рубль повысят инфляцию до 5–5,5% к концу 2019 г.

КРЕДИТНЫЙ БУМ НА ФОНЕ СТАГНАЦИИ ДОХОДОВ

2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 тысяч рублей на одно домохозяйство в среднем по России.

Рост ипотечной задолженности домохозяйств за 11 месяцев 2018 года – 23%.

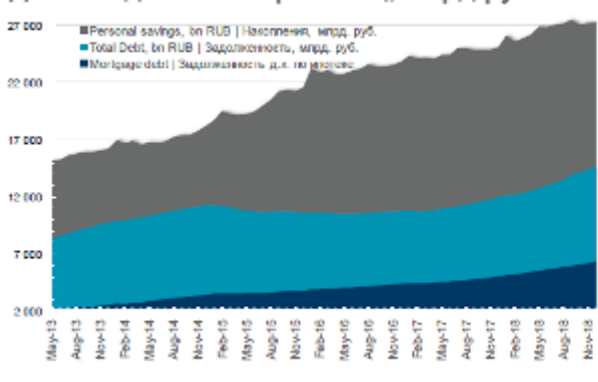
Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

Несмотря на высокие темпы роста соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%.

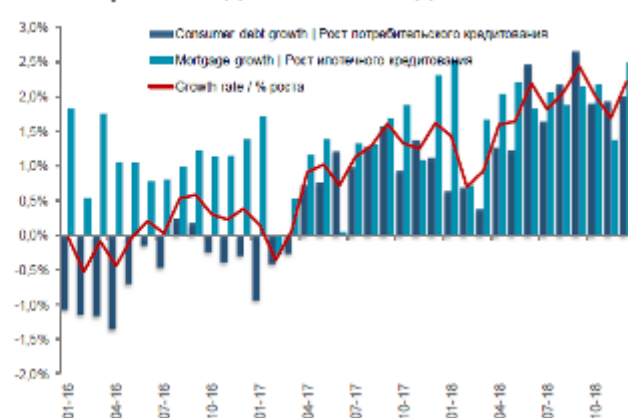
Структура задолженности д/х, млрд руб.



Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



Темпы роста задолженности домохозяйств



Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

Кредитование экономики

Текущая задолженность, млн. руб.



Ключевая ставка повышена на 0,25 в декабре 2018 года – 7,75%

Доля просроченной задолженности по операциям с недвижимостью – 23%

В конце 2018 года кредитование экономики затормозилось. Рост ключевой ставки будет сдерживать кредитование в целом, однако переход жилищного строительства на проектное финансирование, возможно, позволит вывести строительный сектор из кредитной стагнации, в которой он находится с 2015 г.

В конце 2018 г. сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 гг.

Рынки капитала

- Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 г.
- Сжатие инвестиционного рынка в 2018 г. будет стимулировать рост ставок капитализации.
- Ожидается, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ по итогам 2018 г. – 1,6 млрд. Евро

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ прогноз на 2019 г. – 2,5 млрд. Евро

Ставка капитализации на офисы на январь 2019 г. – 9,5%

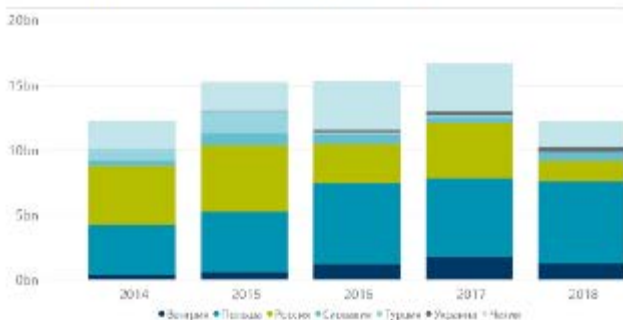
Чистый отток иностранных инвестиций в 2018 г.: -6 млн. Евро

В 2018 году остановился отток иностранных инвестиций из коммерческой недвижимости.

Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 гг.

Восточная Европа: инвестиции в коммерческую недвижимость

Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд Евро



Объем инвестиций в России, млрд Евро



Польша сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка в регионе. За 12 месяцев 2018 года на долю Польши пришлось 52% всех инвестиций в коммерческую недвижимость Восточной Европы.

Доля России в Восточной Европе по объему инвестиций в коммерческую недвижимость – 10%.

Объем инвестиций в Польше - крупнейший инвестиционный рынок Восточной Европы с 2016 г.: 6,3 млрд. Евро.

В 2018 г. Польша закрепила статус локомотива на региональном инвестиционном рынке, обеспечив более половины инвестиций в Восточной Европе. По итогам года только Польша и Словакия продемонстрировали опережающие темпы инвестиционной активности по сравнению с предыдущим годом. К сожалению, Россия оказалась явным аутсайдером в регионе, уступив по объемам инвестиций Чехии.

В 2018 году произошло сжатие российского инвестиционного рынка до минимальных объемов. В последний раз меньшие объемы рынка фиксировались лишь до 2006 г. С 2006 года объем инвестиций никогда до 2018 г. не падал ниже 3 млрд Евро.

Вывод капитала иностранными инвесторами закончился в 2017 г., когда чистый отток иностранных инвестиций составил 800 млн Евро. По итогам года отток и приток иностранных инвестиций сравнялись на уровне 210 млн долларов.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

9,25 %

Актуальная ставка капитализации
Офисная недвижимость

7,75 %

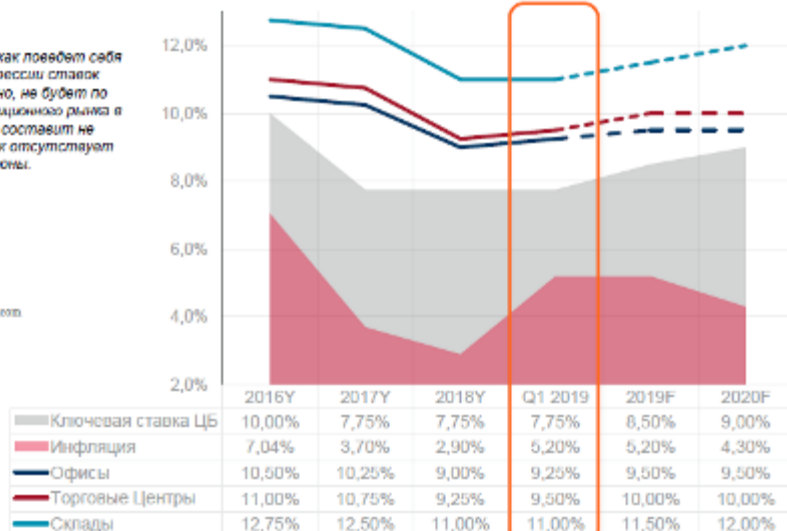
Ключевая ставка
ЦБ РФ



В 2019 г. будет важно, как поведет себя ключевая ставка. Компрессия ставок капитализации, очевидно, не будет по причине сжатия инвестиционного рынка в 2018 г., а декомпрессия составит не более 50-70 б.п., так как отсутствуют давления с другой стороны.



Алексей Болосов
Управляющий
Тел: +7 905 340 2417
alex.bolosov@ocenka.ru



Структура инвестиций

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России.

Такая ситуация сохранится на ближайшие годы.

Доля иностранных инвестиций в Восточной Европе – 69%

Доля иностранных инвестиций в России за 12 месяцев 2018 г. – 14%



В Восточноевропейском регионе инвестиции распределены относительно равномерно между внутренними, внутрирегиональными (европейскими) и внешними (из Америки, Азии, Африки и т.д.). В 2018 году возросла доля внеевропейских инвестиций.

В долгосрочной перспективе именно внешние инвестиции демонстрируют наибольший рост по мере того, как этот рынок открывается для новых игроков.

В России по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г., хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 гг.

Можно предположить, что доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Рынок инвестиций – итоги 2018 года.

Основные итоги

По итогам 2018 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$2,4 млрд, что почти в два раза меньше итогов предыдущего года. Высокая волатильность на валютных рынках, обострение геополитической напряженности, нестабильность заемного финансирования в течение 2018 г. стали причинами самого низкого за последние 13 лет показателя. Вместе с тем в прошедшем году объем инвестиций в рублях составил 148 млрд, что сопоставимо с результатом 2014 г., когда средний курс доллара был равен 38,5 руб./доллар. Позитивным трендом можно назвать также, что более половины объема 2018 г. было сформировано классическими инвестиционными транзакциями.

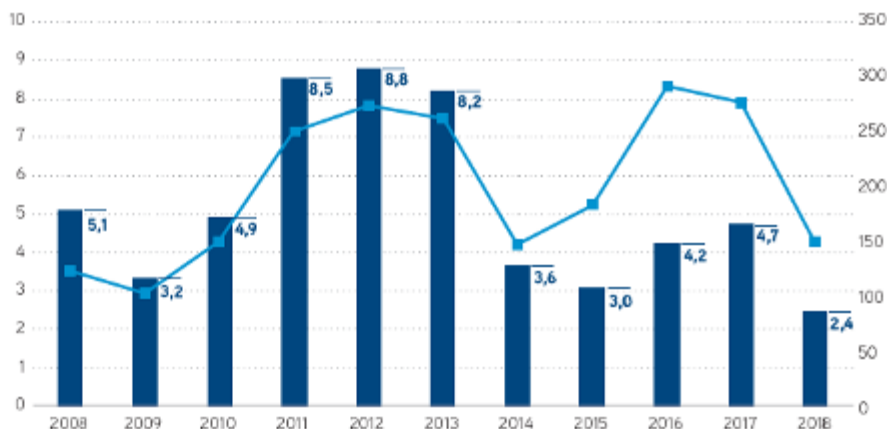
Вторая половина 2018 г. традиционно была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь — декабрь пришелся максимальный квартальный объем сделок года — \$1 млрд.



Динамика общего объема инвестиций, \$ млрд (млрд руб.)

Источник: Colliers International

■ \$ млрд
— млрд руб.



Распределение инвестиций

Половина инвестиционного объема в 2018 г. пришлась на сегмент торговой недвижимости — \$1,2 млрд. В этом секторе было закрыто несколько крупных сделок: покупка ТРК «Ривьера» в Москве киргизским фондом KLS Eurasia Venture Fund, покупка торгового центра «Невский Центр» в Санкт-Петербурге компанией PPF Real Estate, приобретение российского портфеля гипермаркетов K-Rauta компанией Leroy Merlin, а также покупка ТРК «Мурманск Молл» мурманским девелопером «Кипрей».

Офисный сегмент привлек суммарно \$835 млн, что составило 35% совокупного объема инвестиций. Офисные центры в равных долях приобретались как в целях инвестирования, так и для собственных нужд компаний. Среди знаковых транзакций в офисном сегменте в 2018 г. можно отметить инвестиции холдинга «Империя» в покупку комплекса зданий на Малой Морской ул. в Санкт-Петербурге, а также совместное приобретение компаниями Hines и PPF Real Estate второй офисной башни комплекса «Метрополис» в Москве и, таким образом, консолидацию всей офисной части комплекса.

Сектор складской и индустриальной недвижимости нарастил свою долю в общем объеме с 8% в 2017 г. до 12% в 2018 г. Преобладающую часть при этом составили приобретения складских комплексов в качестве инвестиционных активов, заполненных арендаторами на долгий срок. Raven Property Group расширила свой портфель, приобретя еще один складской корпус в индустриальном парке «Север-2», а также заключив сделку по приобретению индустриального парка «Волжский» в Нижнем Новгороде. ПЛТ также нарастила присутствие на складском рынке России, инвестировав в склады в Екатеринбурге и Москве.

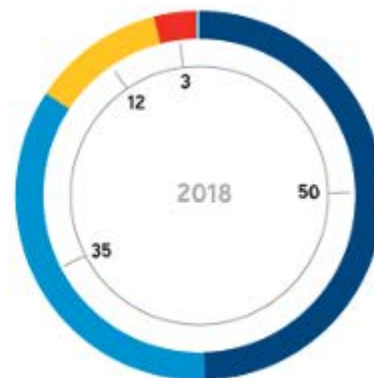
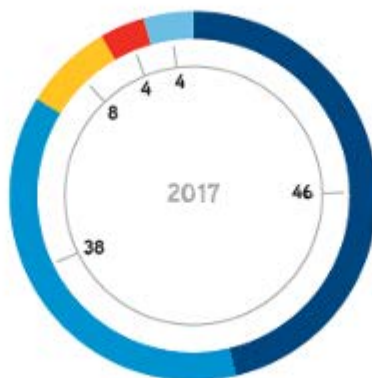
Торговая недвижимость второй год подряд формирует лидирующую долю в общей структуре инвестиций.



Распределение инвестиций по сегментам, %

Источник: Colliers International

■ Ретейл
■ Офисы
■ Склады
■ Гостиницы
■ МФК



Ряд опытных на российском рынке зарубежных инвесторов продолжили наращивать портфели проектов — Hines, PPF Real Estate, Raven Property Group, фонд Mubadala Investment Company в консорциуме с РФПИ. В результате иностранные игроки сформировали наивысшую долю в общей структуре за последние десять лет — 43%. В сравнении с предыдущим годом зарубежные инвесторы

нарастили долю в 2,4 раза. Покупатели с зарубежными источниками капитала продолжают изучать возможности пополнения активов по привлекательным ценам.

Санкт-Петербург сформировал четверть общего объема инвестиций в 2018 г.

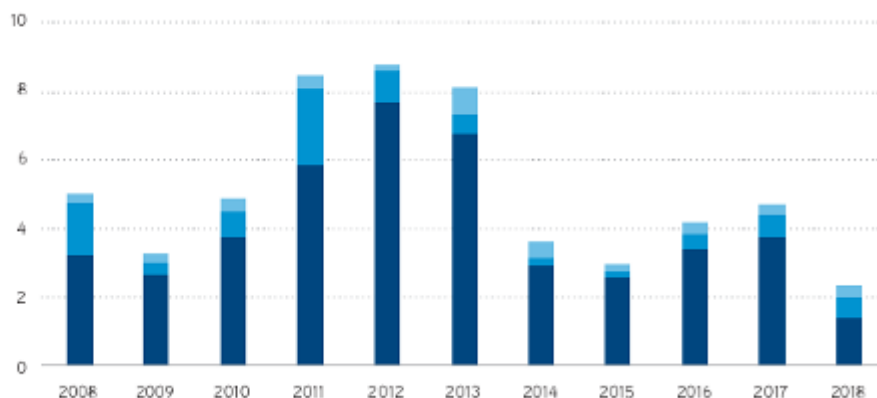
Московский регион традиционно является доминирующим по объему инвестиций, однако в 2018 г. его доля (60%) оказалась не так высока, как в предыдущие годы. Для сравнения, в последние шесть лет доля столицы в общей структуре инвестиций не опускалась ниже 80%. Вклад Санкт-Петербурга в процентном соотношении, напротив, в 2018 г. достиг максимального значения с 2011 г. — 25% (\$600 млн). Доля региональных городов также продемонстрировала прирост, увеличившись с 6% в 2017 г. до 16% в 2018 г. В абсолютных значениях объем инвестиций по региональным транзакциям возрос до \$380 млн против \$275 млн в 2017 г. Расширилась и география городов на карте инвестиционной активности: в 2018 г. сделки заключались, например, в Мурманске, Якутске и Новом Уренгое.



Территориальное распределение инвестиций, \$ млрд

Источник: Colliers International

■ Москва
■ Санкт-Петербург
■ Регионы



Прогноз

В 2019 г. рынок инвестиций в недвижимость продолжит ощущать давление повышенной волатильности рубля и внешнеполитических факторов. По предварительным оценкам, общий объем инвестиций будет сопоставим с 2018 г. — на уровне \$2,5 млрд. Тем не менее ожидается увеличение активности инвесторов, причем как институциональных игроков, так и частного капитала. Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.46, корп.3.

Сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки – рынок нежилых помещений офисного назначения – хотя оцениваемые помещения были реконструированы предыдущим собственником (право собственности которого по решению суда было признано незаконным) с целью размещения апартаментов, но учитывая отсутствие разрешительной документации на проведение реконструкции, а также отсутствие информации о наличии такой документации, Оценщик исходил из более простого разрешения ситуации с получением технической документации и рассматривал оцениваемые помещения в качестве объектов административно-офисного назначения (так как по документам помещения являются нежилыми, и их расположение и конструктивное исполнение с наибольшей степенью вероятности предполагают размещение объектов административно-офисного назначения).

Таким образом, Оценщик провел анализ рынка нежилых помещений, расположенных в г. Москве, предлагаемых к продаже и сдаче в аренду.

12.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 4 квартал 2018 года⁶

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	16 332 тыс. кв. м Из них: 15 105 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 936 тыс.кв.м	7 433 тыс.кв.м	2 737 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	27,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2018 г., GLA	27,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г.	-22% ↓	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г., %	14,9	12,3	8,9	7,7
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-2,1 п.п. (-12,4%) ↓	-0,5 п.п. (-3,9%) ↓	+0,1 п.п. (+1,1%) ↑	-0,7 п.п. (-8,3%) ↓
Арендные ставки на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 180	1 350	1 130	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2018 г. - в RUB	+4,6% ↑	+0,7% ↑	+2,7% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 306 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	395 кв.м	594 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	0,6% ↑	0%	0%	0%

По итогам 4 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 3 квартала 2018 г.), составив 16,33 млн кв.м, из которых 15,1 млн кв.м – офисы класса А, В+, В.

Предложение



Объём ввода новых офисных площадей составил 27,1 тыс.кв.м за квартал. Это в 10 раз меньше объёма ввода за сопоставимый период 2017 года, и на 35% ниже показателя предыдущего квартала.

Новое предложение обеспечено одним объектом класса А – БЦ «Амальтея» в Сколково. Большая часть ожидаемых в 4 квартале 2018 г. объектов были перенесены на 2019 г. (в том числе, «ОКО, фаза 2» и «ОГК «На Смоленском бульваре»).



⁶ Использована информация Обзора рынка офисной недвижимости Москвы за 4 квартал 2018г., подготовленного компанией NAI Becar, ссылка на источник - <https://naibecar.com/research/>

2018 г характеризуется рекордно низкими объёмами ввода, на рынок вышло 114,1 тыс.кв.м новых офисных площадей, что на 71% ниже показателя за 2017 год. Объём рынка за 2018 год увеличился на 0,7%. Доля класса А в объёме ввода за год составила 54% (-27 п.п. к 2017 году).

Спрос

Средний уровень вакансии в качественных объектах (класса А, В+, В) составил на конец года 12,7% (-1,0 п.п. за квартал). За год средний показатель вакансии снизился на 2,8 п.п.

Основной вклад в динамику заполняемости продолжили вносить офисы класса А, где по итогам года вакансия составила 14,9% (-2,1 п.п. за 4 квартал, -5,7 п.п. – за год). Как и в 3 квартале, в отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами.

В классе В+ вакансия сократилась за квартал на 0,5 п.п., достигнув к концу года 12,3%. В целом за год снижение показателя в классе В+ составило 0,7 п.п.

В классе В существенных изменений не произошло, как за отчетный период, так и в целом – за год. На протяжении года уровень вакансии изменялся в пределах 0,1-0,3 п.п. то в меньшую, то в большую сторону. По итогам года доля вакантных площадей составила 8,9% (+0,1 п.п. к 3Q 2018 и 4Q 2017).

В классе С уровень вакансии сократился на 0,7 п.п. за квартал и на 0,6 п.п. – в целом за год, и составил 7,7% по итогам 2018 г.

В 4 квартале в структуре крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) с долей в 78% лидировал класс А.

Крупнейшие сделки 2018 года:

- ✓ 18,4 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- ✓ 17,5 тыс.кв.м в БЦ «Верейская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- ✓ 16,0 тыс. кв.м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- ✓ 12,0 тыс.кв.м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

В 2018 г. активными арендаторами площадей от 1 тыс.кв.м выступают коворкинги (WeWork, SOK, Meeting Point).

Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. рост средней арендной ставки наблюдался во всех классах. Наибольшая положительная динамика – в классе А (+4,6% за квартал). В целом за год средняя арендная ставка в классе А увеличилась на 9%, достигнув по итогам 2018 года 2 180 руб./кв.м/мес¹.

¹ Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В увеличилась на 1,2% по сравнению с 3Q 2018 (преимущественно за счет класса В) и составила 1265 руб./кв.м/мес. В классе В+ изменения за квартал и в це-



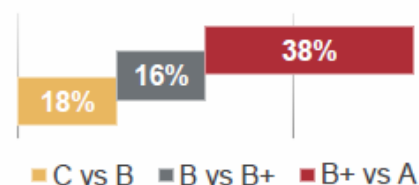
Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК	внутри ТТК	вне ТТК
А	11,7	↓	20,3
В+	9,0	↑	14,5
В	9,0	↓	8,9
С	9,1	↑	7,0

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 4 кв. 2018 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



лом за год составили +0,7% (1350 руб./кв.м/мес.).

Стабильные в 1-3Q 2018 средние арендные ставки в классах В и С к концу 2018 года продемонстрировали рост:

- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес..

- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

Выводы и прогноз развития

2018 год поставил антирекорд по объёму ввода новых офисных площадей (с 2010 г.), составив всего 114,1 тыс.кв.м. Такие низкие объёмы ввода обусловлены кризисом 2014 г. и последовавшим замедлением девелоперской активности в 2015 - 2017 гг. На фоне снижения объёмов нового предложения и стабильного спроса ставки аренды продемонстрировали рост, а средний уровень вакансии сократился на 2,8 п.п. в классах А,В+,В.

В 2018 г. наиболее динамичным был сегмент офисов класса А, где рост средней арендной ставки составил 9%, а снижение вакансии – 5,7 п.п.

Классы В+/В и С в 2018 году характеризовались более умеренной динамикой. Снижение вакансии в классе В+ составило 0,7 п.п., ставки выросли на 0,7%.

В классе В уровень вакансии практически не изменился по сравнению с 4Q 2017 года и составил по итогам 2018 года 8,9% (+0,1 п.п.). Средняя арендная ставка в классе В к концу года выросла на 2,7%, вернувшись на уровень 4Q 2015 года.

В 2019 году мы ожидаем ввод на уровне 300-400 тыс.кв.м офисных площадей, в т.ч. таких крупных объектов как «Верейская Плаза IV», «Искра- Парк», «Стратос». Около 40%-50% планируемого объёма ввода придётся на объекты класса А.

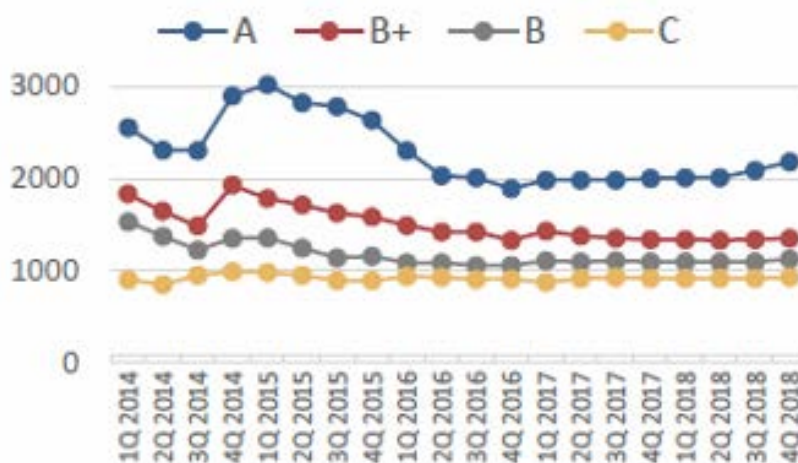
В 2019 г. вакансия в классе А продолжит снижение до 10,9-12,9%, арендные ставки вырастут на 4-6%.

В классах В+/В вакансия по итогам 2019 года может снизиться на 1-2 п.п., в классе С – на 0,5-1 п.п. Арендные ставки в классах В+, В и С продемонстрируют рост на уровне 1-3%.

**Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)**

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 180	26 160
ЦДР	2 400	28 800
вне ЦДР, внутри ТТК	2 230	26 760
вне ТТК	1 530	18 360
Класс В+		
в среднем	1 350	16 200
ЦДР	1 610	19 320
вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
вне ТТК	1 130	13 560
Класс В		
в среднем	1 130	13 560
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 110	13 320
вне ТТК	1 000	12 000
Класс С		
в среднем	930	11 160
ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	840	10 080

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880
	1Q	динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-6%	5%	7,5%	5%	-3%
	2Q	факт	15872	0	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
	2Q	динамика	0%	0%	-100%	0%	0%	-1%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-1%	3,5%
	3Q	Факт	15934	48	13,5	0	0	21,5	13,4	8,8	8,3	1980	1350	1110	930
	3Q	динамика	0,4%	100%	100%	0%	0%	2%	-3%	-4%	-1%	0%	-2%	1%	1%
	4Q	факт	16218	276,1	8,6	0	0	20,6	13,0	8,8	8,3	2000	1340	1100	920
	4Q	динамика	1,8%	473%	-36%	0%	0%	-4%	-3%	0%	0%	1%	-1%	-1%	-1%
2018	1Q	факт	16247	0	28,7	0	0	19,1	13,0	9,1	8,1	2010	1340	1100	920
	1Q	динамика	0,2%	-100%	234%	0%	0%	-7%	0%	3%	-2%	0,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	16264	0	14,3	2,3	0	18,6	12,8	9,0	8,0	2010	1330	1100	920
	2Q	динамика	0,1%	0%	-50%	100%	0%	-3%	-1,5%	-1%	-1%	0%	-0,7%	0%	0%
	3Q	факт	16305	34,6	7,1	0	0	17,0	12,8	8,8	8,4	2085	1340	1100	920
	3Q	динамика	0,3%	100%	-50%	0%	0%	-1,6 п.п. -9%	0 п.п. 0%	-0,2 п.п. -2%	+0,4 п.п. 5%	4%	1%	0%	0%
	4Q	факт	16332	27,1	0	0	0	14,9	12,3	8,9	7,7	2180	1350	1130	930
	4Q	динамика	0,2%	-22%	-100%	0%	0%	-2,1 п.п. -12,4%	-0,5 п.п. -3,9%	+0,1 п.п. +1,1%	-0,7 п.п. -8,3%	4,6%	0,7%	2,7%	1,1%

12.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Проведённый Оценщиком анализ предложения по продаже офисной недвижимости в САО г. Москвы показал, что в данном округе этот сегмент рынка хорошо развит.

Анализ рынка сдачи в аренду аналогичных помещений показал, что рынок аренды аналогичных помещений отсутствует, так как, объекты в состоянии аналогичном оцениваемому объекту (в стадии реконструкции, с учетом строительной готовности Объекта оценки) в аренду не сдаются.

Специализированная оценочная компания

ООО «Агентство Оценки»

Таблица 7. Определение ценового диапазона, в котором может располагаться Объект оценки (по ценам предложения)

№ п/п	Адрес	Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	Стоимость объекта (без учета НДС), руб.	Поправка на наличие земельного участка в составе объекта-аналога, %	Стоимость объекта (без учета НДС, с учетом поправки на наличие земельного участка), руб.	Стоимость 1 кв.м объекта, руб. (без НДС)	Источник информации	
1	г. Москва, Михалковская улица, 63Бс1 (СаО, р-он Коптево, 14 мин. пешком ст.Коптево, не на 1-ой линии)	офисное помещение	1 056,0	105 600 000р.	88 000 000р.	0%	88 000 000р.	83 333р.	https://realty.yandex.ru/offer/5152181269420530967/	
2	г. Москва, Михалковская улица, 63Бс1 (СаО, р-он Коптево, 14 мин. пешком ст.Коптево, не на 1-ой линии)	офисное помещение	996,0	99 600 000р.	83 000 000р.	0%	83 000 000р.	83 333р.	https://realty.yandex.ru/offer/6297156349067520409/	
3	г. Москва, Нарвская улица, 10 (СаО, Войковский р-он, 18 мин. пешком ст.м. Водный стадион, на 1-ой линии)	административно-офисное здание	931,1	100 000 000р.	83 333 333р.	-23,0%	64 166 667р.	68 915р.	https://realty.yandex.ru/offer/6298818688724991082/	
4	г. Москва, Смольная ул., 2 (СаО, р-он Головинский, 13 мин. пешком ст.м. Водный стадион, на 1-ой линии)	офисное помещение	618,0	72 310 000р.	60 258 333р.	0%	60 258 333р.	97 505р.	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905083093/	
5	г. Москва, Михалковская улица, 63Бс2 (СаО, р-он Коптево, 12 мин. пешком ст.Коптево, не на 1-ой линии)	офисное помещение	742,3	66 807 000р.	55 672 500р.	0,0%	55 672 500р.	75 000р.	https://realty.yandex.ru/offer/5154725448713926696/	
6	г. Москва, Автомоторная ул., 5БС2 (СаО, р-он Головинский, 20 мин. пешком ст. Лихоборы, на 1-ой линии)	административно-офисное здание	1 100,0	160 000 000р.	133 333 333р.	-23,0%	102 666 667р.	93 333р.	https://bazametrov.ru/offers/4231346	
7	г. Москва, Михалковская улица, 63с2кб (СаО, р-он Коптево, 10 мин. пешком ст.Коптево, на 1-ой линии)	офисное помещение	500,0		60 000 000р.	0,0%	60 000 000р.	120 000р.	https://realty.yandex.ru/offer/6066490924905040830/	
8	г. Москва, Кронштадтский бульвар, 6к1 (СаО, р-он Головинский, 7 мин. пешком ст.м. Водный стадион, на 1-ой линии)	офисное помещение	516,5	50 000 000р.	41 666 667р.	0,0%	41 666 667р.	80 671р.	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944107980369/	
9	г. Москва, Бескудниковский бул, 21А (СаО, р-он Бескудниковский, 9 мин. пешком ст.м. Селигерская, не на 1-ой линии)	административно-офисное здание	2 877,8	250 000 000р.	208 333 333р.	-23,0%	160 416 667р.	55 743р.	https://retail.realtor.ru/moscow/27724/	
10	г. Москва, Старопетровский проезд, д. 7А, стр.22 (СаО, Войковский р-он, 3 мин. пешком ст.Балтийская, на 1-ой линии)	административно-офисное здание	2 901,0	290 100 000р.	241 750 000р.	-23,0%	186 147 500р.	64 167р.	https://bazametrov.ru/offers/12016337	
11	г. Москва, Старопетровский проезд, д. 1, стр. 9а (СаО, Войковский р-он, 8 мин. пешком ст.Балтийская, не на 1-ой линии)	административно-офисное здание	2 635,0	263 500 000р.	219 583 333р.	-23,0%	169 079 167р.	64 167р.	https://bazametrov.ru/offers/8404198	
Диапазон стоимости предложения (без учета НДС), руб./кв.м. (мин. - макс.)								55 743р.	120 000р.	
Среднее значение, руб./кв.м. (без НДС)									80 561р.	

Источник: расчеты Оценщика

Выводы:

1) Проведенный Оценщиком анализ *предложений по продаже офисных помещений* в САО г. Москвы показал, что средняя рыночная стоимость 1 кв.м на дату проведения оценки составляет **80 561 руб.**, диапазон стоимостей предложений: **55 743р. – 120 000р.** (без учета НДС, с учетом поправки на наличие земельного участка в составе объекта, без учета скидки на торг, без учета технического состояния (строительной готовности) объектов и других ценообразующих факторов). Необходимо отметить, что реальная стоимость продажи отличается от заявленной цены предложения, собственники готовы уступать от 2% до 9%⁷.

2) Проведенный Оценщиком анализ *предложений по сдаче в аренду офисных помещений* в г. Москве в состоянии аналогичном оцениваемому объекту (в стадии реконструкции, с учетом строительной готовности Объекта оценки) показал, что рынок аренды аналогичных объектов отсутствует, так как аналогичные помещения в аренду не сдаются.

12.5. Анализ основных ценообразующих факторов

К основным ценообразующим факторам для объектов коммерческой недвижимости, влияющим на их стоимость, можно отнести следующие:

1. Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:

- 1.1. расположение (удаленность) относительно центра города;
- 1.2. расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
- 1.3. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- 1.4. наличие парковки;

2. Юридические характеристики:

- 2.1. вид передаваемых прав;

3. Физические характеристики, в том числе:

- 3.1. расположение объекта в здании (этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
- 3.2. площадь объекта;
- 3.3. наличие отдельного входа у объекта;
- 3.4. тип здания (современная постройка, советская постройка и т.д.);
- 3.5. состояние здания (состояние конструктивных элементов здания, год строительства и т.д.);
- 3.6. наличие инженерных коммуникаций;
- 3.7. Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;

4. Прочие факторы.

К основным ценообразующим факторам для объектов коммерческой недвижимости, влияющим на размер дохода, уровень риска инвестирования и, как следствие, на стоимость, можно отнести следующие экономические характеристики (формирующие доход от объекта):

1. Спрос (вакантный уровень);
2. Ставка капитализации.

Далее приводится обоснование основных значений (диапазонов) ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

Таблица 8. Ценообразующие факторы на рынке офисной недвижимости г.Москвы

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании арендных ставок)
Местоположение - глобальное (близость к транспортным узлам, окружение, престижность района и пр.), локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»	

⁷ Аналитические данные компании СтатРуселт, источник - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1676-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2019-goda>

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании арендных ставок)
линия, отдельный вход, проходимость места и пр.).	ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.)	
Скидки к ценам предложений (торг)	Скидка от 2% до 9%, среднее значение скидки 5%. Источник информации: аналитические данные компании СтатРиелт - https://statielt.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	Скидка от 2% до 9%, среднее значение скидки 5%. Источник информации: аналитические данные компании СтатРиелт - https://statielt.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
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Размер корректировки может быть весьма существенным (стоимость может отличаться более чем в 2,5 раза), поэтому для проведения достоверных расчетов необходимо производить подбор аналогов наиболее подходящих по данному критерию (рекомендуемое значение корректировки не более 50%). Источник информации: «Сборник рыночных корректировок. СРК-2018», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Данная поправка не вводится, так как помещения могут быть сданы в аренду частями, сопоставимыми по площади
Этаж расположения	Диапазон значений корректировки зависит от этажности объекта, и в зависимости от этажа расположения может варьироваться от -39% до +41%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»	Диапазон значений корректировки зависит от этажности объекта, и в зависимости от этажа расположения может варьироваться от -39% до +41%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»
Состояние помещений объекта недвижимости	Значение корректировки может достигать 25%. Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23)»	Значение корректировки может достигать 25%. Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23)»
Спрос (вакантный уровень)	В цене предложения отдельно не учитывается	Диапазон значений от 7,7% до 14,9%. Источник информации: обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 4 квартал 2018г., подготовленный компанией NAI Besar, ссылка на источник - https://naibecar.com/research/
Ставка капитализации	В цене предложения не учитывается	Среднее значение 9,25%. Источник информации: обзор «Фундаментальные факторы. Макроэкономический прогноз и основные факторы и тенденции в четвертом квартале 2018 года», подготовленный отделом исследований компании Cushman & Wakefield, ссылка на источник - http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»; «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23)»; «Сборник рыночных корректировок. СРК-2018»; Аналитические данные компании СтатРиелт; Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 4 квартал 2018г., подготовленный компанией NAI Besar; Макроэкономический прогноз и основные факторы и тенденции в четвертом квартале 2018 года, подготовленный отделом исследований компании Cushman & Wakefield.

13. Обзор подходов и методов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях кон-

курении, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком:

- 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. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается 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. 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.

В общем случае для оценки рыночной стоимости имущества могут быть применены все или некоторые из трех подходов: доходный, затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение или создание имущества равной полезности. Следовательно, с точки зрения затратного подхода стоимость любого объекта оценки зависит от величины полных затрат (издержек) инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем на дату оценки уровне цен, а также от степени изношенности объекта оценки. Другими словами стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода равна стоимости его воспроизводства, то есть разности между стоимостью создания (приобретения) объекта оценки и его износом. В затратном подходе в качестве базы

для расчетов стоимости воспроизводства могут использоваться два вида стоимости: либо полная восстановительная стоимость, либо полная стоимость замещения.

Восстановительная стоимость объекта оценки – текущая сметная стоимость строительства объекта, т.е. если объект оценки был бы построен как новый на дату проведения оценки (с учетом эргономических, санитарно-гигиенических, экологических и других норм и требований, действовавших на момент ввода объекта в эксплуатацию).

Полная восстановительная стоимость – восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Стоимость замещения объекта оценки – стоимость строительства объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Полная стоимость замещения – стоимость замещения объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Данный подход наиболее применим при наличии достоверной информации о типичных контрактных ценах вновь строящихся и недавно построенных объектов. А также при возможности достаточно надежно просчитать степень износа объектов оценки.

Сравнительный подход.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами имущества, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление исследуемых объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

Доходный подход.

Этот подход позволяет рассчитать стоимость имущества путем пересчета ожидаемых будущих доходов на дату оценки. Сумма приведенных стоимостей будущих доходов будет являться стоимостью имущества на дату оценки. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объекта оценки, условиями национального и местного рынков и др.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стои-

мостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

14. Обоснование выбора подходов к оценке

В целях рассмотрения целесообразности применения подходов к оценке рассматриваемого имущества, Оценщиком собрана информация об объекте. Произведен анализ собранной информации с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого имущества, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость недвижимости является функцией полезности и прямо зависит от возможности ее наилучшего и наиболее эффективного использования.

После того, как определен способ наиболее эффективного использования объекта, рассматривается целесообразность применения обязательных к использованию подходов к оценке, при этом некоторые данные могут быть задействованы сразу в нескольких методах.

Затратный подход. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Данный подход наиболее применим при наличии достоверной информации о типичных контрактных ценах вновь строящихся и недавно построенных объектов. А также при возможности достаточно надежно просчитать степень износа объектов оценки.

Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является Объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. К тому же, у Оценщика отсутствует достоверная и не противоречивая информация относительно технических характеристик объекта оценки, необходимых для проведения расчетов. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках данного Отчета.

Доходный подход. Возможность использования для оценки доходного подхода обусловлена, прежде всего, наличием информации о величине дохода, который может быть получен от использования оцениваемого имущества. Доход от недвижимого имущества может быть получен либо от сдачи его в аренду, либо от участия в производственном процессе.

Объектом оценки являются нежилые помещения находящиеся в процессе реконструкции (недостроенные). Проведенный Оценщиком анализ предложений по сдаче в аренду помещений административно-офисного назначения в г. Москве в состоянии аналогичном оцениваемому объекту (в стадии реконструкции, с учетом строительной готовности Объекта оценки) показал, что рынок аренды аналогичных объектов отсутствует, так как аналогичные помещения в аренду не сдаются. В связи с этим, а также ввиду отсутствия достоверной информации об объемах и стоимости необходимых ремонтных работ, чтобы довести объект оценки до состояния пригодного для сдачи в аренду, а также сроков проведения таких работ, Оценщик отказался от применения доходного подхода в настоящей оценке.

Сравнительный подход. Анализируя возможность применения сравнительного подхода, Оценщик изучил предложения по продаже аналогичных объектов в открытых интернет-источниках. В результате проведенного анализа были выявлены предложения о продаже объектов офисного назначе-

ния. А также, по мнению Оценщика, с учётом имеющейся рыночной информации, возможно провести адекватную корректировку цен предложения аналогов. В связи с вышесказанным, в настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода Оценщик счёл возможным использовать метод количественных корректировок.

Вывод: при определении стоимости Объекта оценки был применен один подход к оценке: сравнительный. Оценщик использовал в рамках сравнительного подхода – метод количественных корректировок.

15. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

15.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Оценщик использовал в рамках сравнительного подхода – метод количественных корректировок по следующим причинам:

- как наиболее достоверно отражающий рыночную стоимость объекта недвижимого имущества,

- учитывая, что рынок продажи объектов административно-офисного назначения в г. Москве достаточно развит, и на дату оценки оценщиком было обнаружено достаточное количество предложений публичной оферты объектов, сопоставимых с оцениваемым,

- по мнению Оценщика, с учётом имеющейся рыночной информации, возможно провести адекватную корректировку цен предложения аналогов.

Основным допущением при выборе аналогов для оценки Объекта оценки – это использование в качестве исходной базы сведений о предложениях.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках метода количественных корректировок необходимо выполнение следующих этапов:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.
2. Проверка информации о сделках.
3. Внесение поправок с учётом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с помещениями.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. дата предложения;
2. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
3. возможность торга;
4. функциональное назначение;
5. местоположение объекта;
6. наличие земельного участка в составе объекта;
7. площадь;
8. техническое состояние и уровень отделки помещений;
9. физическое состояние здания;
10. этаж;
11. наличие отдельного входа;
12. наличие парковки;
13. тип объекта.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к Объекту оценки (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету). Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 сопоставимым объектам недвижимости.

Для полной идентификации объектов-аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Расчет производился из предположения Отличного состояния отделки оцениваемых помещений, а также хорошего физического состояния здания, полагая, что после завершения ремонтно-строительных работ оцениваемые помещения будут удовлетворять современным требованиям отделки, и с учетом произведенных улучшений здание будет иметь хорошее состояние. Далее, после расчета стоимости 1 кв.м помещений в предположении их полной готовности и имеющегося Евро-ремонта, итоговая стоимость оцениваемых помещений будет скорректирована с учетом их строительной готовности посредством применения соответствующего коэффициента.

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Специализированная оценочная компания

ООО «Агентство Оценки»

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м офисных помещений при использовании сравнительного подхода

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
Источник информации	https://reality.yandex.ru/offer/6297156349067520409/	https://reality.yandex.ru/offer/8660284132905083093/	https://reality.yandex.ru/offer/5154725448713926696/	https://bazametrov.ru/offers/4231346	https://reality.yandex.ru/offer/6066490924905040830/	
Местоположение	г. Москва, Михалковская улица, 63Бс1 (СаО, р-он Коптево, 14 мин. пешком ст.Коптево, не на 1-ой линии)	г. Москва, Смольная ул., 2 (СаО, р-он Головинский, 13 мин. пешком ст.м. Водный стадион, на 1-ой линии)	г. Москва, Михалковская улица, 63Бс2 (СаО, р-он Коптево, 12 мин. пешком ст.Коптево, не на 1-ой линии)	г. Москва, Автомоторная ул., 5БС2 (СаО, р-он Головинский, 20 мин. пешком ст. Лихоборы, на 1-ой линии)	г. Москва, Михалковская улица, 63с2кб (СаО, р-он Коптево, 10 мин. пешком ст.Коптево, на 1-ой линии)	г. Москва, ул. Михалковская, д.46 к.3 (СаО, Головинский р-он, 5 мин. пешком ст.Коптево, не на 1-ой линии)
Общая площадь, кв.м	996,0	618,0	742,3	1 100,0	500,0	2 483,9
Стоимость в руб. с НДС	99 600 000р.	72 310 000р.	66 807 000р.	160 000 000р.	-	
Стоимость в руб. без НДС	83 000 000р.	60 258 333р.	55 672 500р.	133 333 333р.	60 000 000р.	
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Поправка на характер передаваемых прав, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	83 000 000р.	60 258 333р.	55 672 500р.	133 333 333р.	60 000 000р.	
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
<i>Поправка на условия финансирования, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	83 000 000р.	60 258 333р.	55 672 500р.	133 333 333р.	60 000 000р.	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
<i>Поправка на условия продажи, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	83 000 000р.	60 258 333р.	55 672 500р.	133 333 333р.	60 000 000р.	
Дата продажи (предложения)	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	11.04.2019
<i>Поправка на дату предложения (продажи), %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	83 000 000р.	60 258 333р.	55 672 500р.	133 333 333р.	60 000 000р.	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
<i>Поправка на торг, %</i>	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	77 190 000р.	56 040 250р.	51 775 425р.	124 000 000р.	55 800 000р.	
Функциональное назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	административно-офисное здание	офисное помещение	офисное помещение
<i>Поправка на функциональное назначение, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	77 190 000р.	56 040 250р.	51 775 425р.	124 000 000р.	55 800 000р.	
<i>Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро, %</i>	8,07%	8,07%	8,07%	14,36%	8,07%	
Скорректированная стоимость, руб.	83 419 233р.	60 562 698р.	55 953 702р.	141 806 400р.	60 303 060р.	
Удаление от центра города, км	11,7	12,8	11,6	12,2	11,7	11,9
<i>Поправка на удаление от центра города, %</i>	-0,6%	2,7%	-0,9%	0,9%	-0,6%	
Скорректированная стоимость, руб.	82 908 961р.	62 182 363р.	55 438 901р.	143 090 266р.	59 934 189р.	

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
<i>Поправка на наличие земельного участка в составе объекта-аналога, %</i>	0,0%	0,0%	0,0%	-23,0%	0,0%	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $R_{\text{скорр}}$, руб.	82 908 961р.	62 182 363р.	55 438 901р.	110 179 505р.	59 934 189р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка R_0 за 1 кв.м., руб./кв. м	83 242р.	100 619р.	74 685р.	100 163р.	119 868р.	
<i>Поправка на размер (площадь), %</i>	-20,0%	-28,8%	-25,5%	-18,0%	-32,4%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	66 605р.	71 658р.	55 622р.	82 110р.	81 066р.	
Расположение относительно красной линии	не на красной линии	на красной линии	не на красной линии	на красной линии	на красной линии	не на красной линии
<i>Поправка на расположение относительно красной линии, %</i>	0%	-20%	0%	-20%	-20%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	66 605р.	57 327р.	55 622р.	65 688р.	64 853р.	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее	Отличное
<i>Поправка на техническое состояние, уровень отделки, %</i>	0,0%	11,1%	0,0%	0,0%	11,1%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	66 605р.	63 696р.	55 622р.	65 688р.	72 059р.	
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Поправка на физическое состояние здания, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	66 605р.	63 696р.	55 622р.	65 688р.	72 059р.	
Этаж расположения	10	8	2	1,2	9	1,2,3,4,5
<i>Поправка на этаж, %</i>	5,6%	5,6%	5,6%	-7,4%	5,6%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	70 362р.	67 290р.	58 759р.	60 817р.	76 124р.	
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	есть	нет	есть
<i>Поправка на наличие отдельного входа, %</i>	14,9%	14,9%	14,9%	0,0%	14,9%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	80 876р.	77 344р.	67 539р.	60 817р.	87 499р.	
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Поправка на наличие парковки, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	80 876р.	77 344р.	67 539р.	60 817р.	87 499р.	
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	пристроенное здание
<i>Поправка на тип объекта, %</i>	2,1%	2,1%	2,1%	-4,0%	2,1%	
Скорректированная стоимость $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м	82 596р.	78 990р.	68 976р.	58 384р.	89 360р.	
Количество внесённых поправок	7	9	7	8	9	
Весовой коэффициент	0,360	0,280	0,360	0,000	0,000	
Скорректированная стоимость 1 кв.м помещения без учета НДС, руб.						76 683р.

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Цены сопоставимых объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$P_{\text{скорр за 1 кв.м}} = P_0 \text{ за 1 кв.м} + P_0 \text{ за 1 кв.м} * П_1 * \dots * П_n$, где

$P_0 \text{ за 1 кв.м}$ – стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта,

$P_{\text{скорр за 1 кв.м}}$ - скорректированная стоимость 1 кв. м сопоставимого объекта,

$П_1, \dots, П_n$ – поправки, соответственно, на:

1. характер передаваемых прав,
2. финансовые условия,
3. условия продажи,
4. дату продажи,
5. торг,
6. функциональное назначение,
7. месторасположение в зависимости от удаления от станций метро,
8. удаление от центра города,
9. наличие земельного участка в составе объекта-аналога,
10. площадь,
11. расположение относительно красной линии,
12. техническое состояние и уровень отделки объектов-аналогов,
13. физическое состояние здания,
14. этаж,
15. наличие отдельного входа,
16. парковку,
17. тип объекта.

В процессе расчетов вносились следующие поправки.

Поправка на характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Все представленные к сравнению объекты аналоги оформлены на праве собственности. Ввод корректировок не требуется.

Условия финансирования

Данная корректировка предполагает учёт специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и оцениваемым помещениям, присущи типичные условия финансирования. Корректировка не вводилась.

Поправка на условия продажи (чистота сделки).

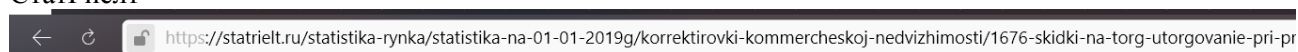
Условия продажи по всем объектам-аналогам и оцениваемым помещениям являются рыночными, следовательно, корректировка не вводилась.

Поправка на дату предложения (продажи)

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной в апреле 2019 года. Оценка производится по состоянию на 11 апреля 2019 года, соответственно, цены предложений аналогов не нуждаются в поправке, поправка не вносится.

Поправка на торг

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, т.к. цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались исходя из аналитических данных компании СтатРиелт⁸



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	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

** - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

Вперед >

Исходя из вышеприведенных данных, учитывая специфику оцениваемого объекта и его техническое состояние, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, ко всем объектам-аналогам была применена корректировка по продаже офисов в размере -7% (приближенная к максимальному значению указанного диапазона корректировки на торг для офисных помещений).

Поправка на функциональное назначение

Все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой объекты офисно-административного назначения. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро.

Все подобранные аналоги, как и Объект оценки, располагаются в САО г. Москвы, на разном удалении от ближайших станций метро и МЦК.

Расположение объекта относительно станций метро (близость к станциям метро) значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Расчет корректировок производился, опираясь на данные, приведенные в Электронном справочнике оценщика⁹.

⁸ Источник - <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>

⁹ Электронный справочник оценщика на сайте <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/932>

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-4.38	-3 — 0	33

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.23	-16 — -13	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.07	-6 — -3	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-14.36	-18 — -14	28

Источник: Электронный справочник оценщика.

Объект оценки расположен на удалении 5 минут пешком от станции МЦК Коптево. Объекты-аналоги №1,2,3,5 располагаются на удалении 10-14 минут пешком от станций метро или МЦК, таким образом корректировка составит 8,07%. Объект-аналог №4 располагается в 20 минутах пешком от станции МЦК, корректировка составит 14,36%.

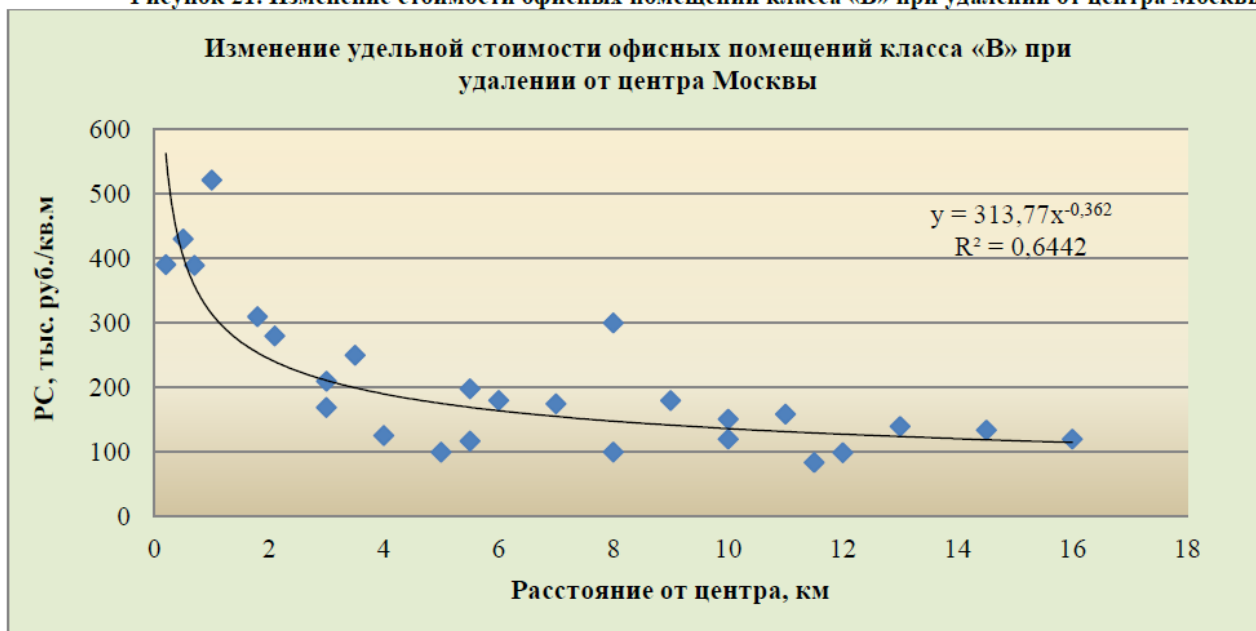
Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от центра города.

Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта – местоположение, имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке.

Расчет корректировок производился, опираясь на данные, приведенные в «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2018», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Расчет корректировок производился, опираясь на рисунок ниже.

Рисунок 21. Изменение стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Источник: СРК-2018.

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

Таким образом, корректировки на удаление от центра города для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м оцениваемого помещения составят:

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Удаление от центра, км	11,9	11,7	12,8	11,6	12,2	11,7
$y=313,77x^{-0,362}$	128,016	128,804	124,681	129,204	126,867	128,804
Корректировка на удаление от центра города, %		-0,6%	2,7%	-0,9%	0,9%	-0,6%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2018.

Поправка на наличие земельного участка в составе объекта-аналога.

Поскольку Объектом оценки является помещение, а в качестве аналогов использованы как помещения, так и здания, необходимо вычитать стоимость земельных участков, предлагаемых к продаже в составе объектов-аналогов. Для проведения данной корректировки Оценщик использовал сведения об удельном весе земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости приведенные в аналитических данных компании СтатРиелт¹⁰

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-...>

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,20	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,32	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,16	0,26	0,21

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

В соответствии с вышеприведенными данными Оценщик применил в расчётах корректировку на наличие земельного участка в составе объекта-аналога №4 на уровне -23%, что соответствует середине вышеуказанного диапазона.

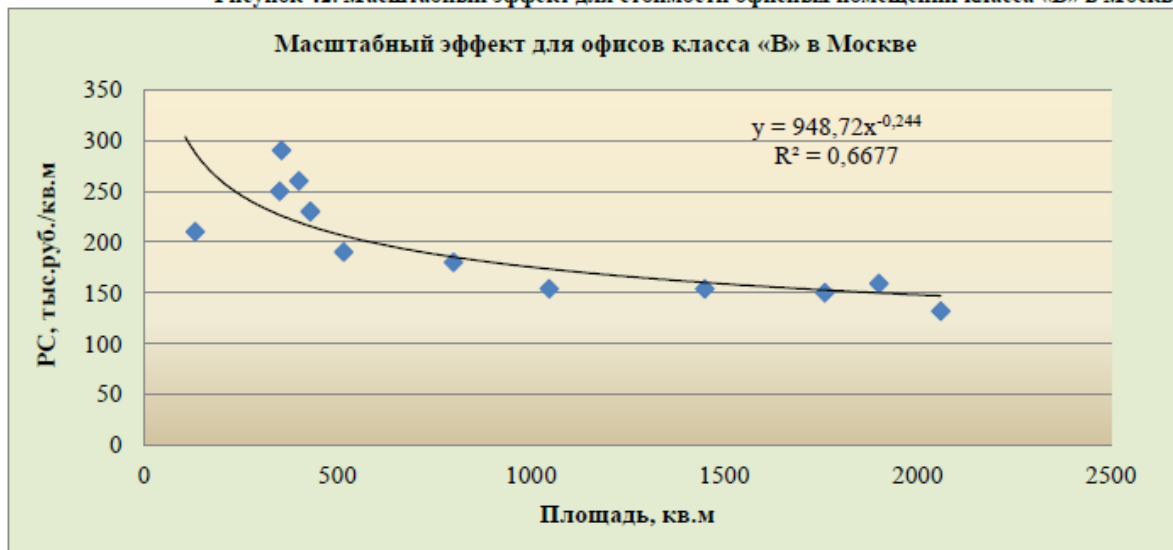
Поправка на площадь

Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2018», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, большие по площади объекты могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены объектов от их площади.

Проведенный в Справочнике анализ зависимости цены объекта от его площади показывает, что зависимость можно описать следующим образом:

¹⁰ Источник - <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Рисунок 42. Масштабный эффект для стоимости офисных помещений класса «В» в Москве



Источник: СРК-2018.

Таким образом, корректировки на площадь для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м оцениваемых помещений составят:

Формула	Площадь объекта оценки, кв.м	Площадь, кв.м				
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
	2 483,9	996,0	618,0	742,3	1 100,0	500,0
$y=948,72x^{-0,244}$	140,840	176,020	197,759	189,111	171,806	208,252
Величина корректировки		-20,0%	-28,8%	-25,5%	-18,0%	-32,4%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2018

Расположение относительно красной линии

Корректировка определена с использованием данных указанных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.»¹¹.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 61

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисно-торговых объектов, расположенных в г. Москве, к объектам-аналогам №2,4,5 расположенным на красной линии была применена поправка в размере: $-20\% = (0,80 - 1) * 100$.

Поправка на техническое состояние (уровень отделки).

Расчет производился из предположения Отличного состояния отделки оцениваемых помещений, а также хорошего физического состояния здания, полагая, что после завершения ремонтно-строительных работ оцениваемые помещения будут удовлетворять современным требованиям отделки, и с учетом произведенных улучшений здание будет иметь хорошее состояние. Далее, после расчета стоимости 1 кв.м помещений в предположении их полной готовности и имеющегося Евро-ремонта, итоговая стоимость оцениваемых помещений будет скорректирована с учетом их строительной готовности посредством применения соответствующего коэффициента.

Состояние объектов-аналогов №1,3,4 Отличное, ввод корректировок не требуется. Состояние аналогов №2,5 – Хорошее, необходимо внести поправки.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.)

Поправка учитывает зависимости цены от уровня отделки помещения.

Корректировки определены с использованием данных приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23)».¹²

Средние разницы в стоимости офисных помещений класса «С-В»			
№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1.	Требуется ремонт	0,87	0,81
2.	Хорошее (эксплуатационное)	0,90	0,92
3.	Отличное (новое)	1,00	1,00

Источник: СРД-23, ноябрь 2018г.

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов, к объектам-аналогам №2,5 была применена поправка в размере $+11,1\% = (1/0,9-1)*100$.

Поправка на физическое состояние здания

Расчет производился из предположения Отличного состояния отделки оцениваемых помещений, а также хорошего физического состояния здания, полагая, что после завершения ремонтно-строительных работ оцениваемые помещения будут удовлетворять современным требованиям отделки, и с учетом произведенных улучшений здание будет иметь хорошее состояние. Далее, после расчета стоимости 1 кв.м помещений в предположении их полной готовности и имеющегося Евро-ремонта, итоговая стоимость оцениваемых помещений будет скорректирована с учетом их строительной готовности посредством применения соответствующего коэффициента.

Поправка обусловлена различием в состоянии зданий в которых расположены оцениваемые объекты и объекты-аналоги. Величина поправки определялась, опираясь на исследования, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.»¹³.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 137

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	1,23	1,17	1,30
2	Тамбов	1,23	1,18	1,27
3	Москва	1,21	1,14	1,27

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Состояние всех объектов-аналогов, как и оцениваемого объекта, хорошее, ввод корректировок не требуется.

Поправка на расположение в здании (этаж)

Корректировки определены с использованием данных указанных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.»¹⁴, в котором приводится данная зависимость цены от этажа расположения. Расчет корректировок производился, опираясь на вышеуказанный справочник.

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

¹² «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23)» ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (Москва, ноябрь 2018 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

¹³ «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.)

¹⁴ - то же -

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисно-торговых объектов, расположенных в г. Москве, к объектам-аналогам были применены соответствующие корректирующие коэффициенты, учитывающие различия в расположении в здании объекта оценки и объектов-аналогов.

Корректировки на этаж представлены в таблице ниже.

0,71	0,75	1,00	0,78
подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше

Поправка на этаж для объектов-аналогов рассчитывалась следующим образом:

- для аналогов №1,2,3,5: $+5,6\% = (((1+0,78*4)/5)/0,78)-1) * 100$;
- для аналога №4: $-7,4\% = (((1+0,78*4)/5)/((1+0,78)/2))-1) * 100$.

Поправка на наличие отдельного входа

У Объекта оценки, как и у аналога №4, имеется отдельный вход, ввод корректировок не требуется. У аналогов №1,2,3,5, нет отдельного входа, необходимо внести корректировки.

Корректировка определена с использованием данных указанных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»¹⁵, в котором приводится данная зависимость цены от наличия отдельного входа. Расчет корректировки производился, опираясь на вышеуказанный справочник.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 119

Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,81	0,90
3	Москва	0,87	0,82	0,91

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисно-торговых объектов, расположенных в г. Москве, к объектам-аналогам №1,2,3,5 была применена поправка в размере: $+14,9\% = (1/0,87-1) * 100$.

Поправка на наличие парковки

У всех аналогов, как и у Объекта оценки, имеется организованная парковка. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на тип объекта

Корректировки определены с использованием аналитических данных компании СтатРиелт¹⁶, отражающих зависимость цены объекта от типа объекта – встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание.

Фактически объект оценки представляет собой половину здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.46, корп.3, т.е. пристроенное здание.

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.)

¹⁶ Источник - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1673-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов **Статриелт** на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,90	0,98	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	1,00	0,94	0,82	0,92	0,87

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для торговых, офисных и других общественных зданий и помещений, к объектам-аналогам были применены соответствующие корректирующие коэффициенты, учитывающие различия в расположении в здании объекта оценки и объектов-аналогов:

- для аналогов №1,2,3,5: +2,1%=(0,96/0,94-1)*100;
- для аналога №4: -4,0%=(0,96/1-1)*100.

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблицах далее).

Весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов рассчитывались по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где, K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;
 Pr_i – (количество корректировок для i-го аналога).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 2 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.).

Таблица 10. Определение границ доверительного интервала.

Количество аналогов:	5
Среднее значение $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв. м:	75 661р.
Среднеквадратическое отклонение:	6 073р.
Нижняя граница доверительного интервала:	63 516р.
Верхняя граница доверительного интервала:	87 807р.

Источник: расчеты Оценщика

В результате был сделан вывод о том, что скорректированные значения стоимости аналогов №4,5 не укладываются в границы доверительного интервала и при расчёте средневзвешенного значения использоваться не должны.

Так как расчет стоимости 1 кв.м помещений проводился в предположении их полной готовности с учетом наличия Евроремонта, необходимо к полученной стоимости применить поправку на строительную готовность объекта.

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

Строительная готовность объекта рассчитывалась с использованием Сборника Укрупненных Показателей Стоимости Строительства (УПСС): «Жилые дома» в ценах на 01.01.2016г. (код аналога - "ОЗ" 2016, код гИЖЗ.02.001.0375, стр.128) (так как фактически здание является пристроенной частью многоквартирного жилого дома (полдома), к тому же, ранее, до реконструкции, судя по конструктивному исполнению здания, планировка оцениваемой части здания была также квартирной).

Здание нежилое, д.46, стр.3

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Стоимость конструктивного элемента, руб.	Строительная готовность, %	Стоимость конструктивного элемента с учетом строительной готовности, руб.
Фундаменты (подземная часть)	9,29%	2 927,50	100,0%	2 927,50
Каркас	0,00%	0,00	0,0%	0,00
Стены наружные, возможна отделка	21,47%	6 765,00	90,0%	6 088,50
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	5,46%	1 719,20	20,0%	343,84
Перекрытия и покрытие	13,24%	4 173,00	100,0%	4 173,00
Кровли	1,01%	316,90	100,0%	316,90
Лестницы, балконы, лоджии	2,96%	932,80	70,0%	652,96
Проемы	10,63%	3 350,00	20,0%	670,00
Полы	12,31%	3 878,20	0,0%	0,00
Внутренняя отделка	12,51%	3 943,10	0,0%	0,00
Прочие конструкции	1,39%	437,30	0,0%	0,00
Особостроительные работы, лифты	0,00%	0,00	0,0%	0,00
Отопление, вентиляция и кондиционирование	1,47%	462,60	0,0%	0,00
Водоснабжение и канализация	4,52%	1 424,40	0,0%	0,00
Электроснабжение и освещение	1,94%	612,40	0,0%	0,00
Слаботочные системы	0,64%	203,00	0,0%	0,00
Прочие системы и спецоборудование	1,17%	368,70	0,0%	0,00
Итого	100,0%	31 514	48,1%	15 172,70

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, строительная готовность Объекта оценки составляет 48,1%, соответственно, корректировочный коэффициент на строительную готовность составит 0,481.

Таким образом, расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода, с учетом строительной готовности, представлен в таблице ниже.

Таблица 11. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Объект оценки	Стоимость помещения, руб./кв.м	Площадь, кв.м.	Поправка на строительную готовность, коэффициент	Итого стоимость Объекта оценки (округленно), руб.
Помещения, назначение: нежилое, площадь 2483,9 кв.м.	76 683р.	2483,9	<i>0,481</i>	91 705 000р.

Источник: расчеты Оценщика

16. Согласование результатов оценки

В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости Объекта оценки использовался один подход - сравнительный. Согласование результатов стоимости Объекта оценки не требуется.

17. Результаты оценки

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в отчете об оценке, было сделано заключение, что, по мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 11 апреля 2019г., без учета НДС¹⁷, округленно составляет:

91 705 000

(девятьюсто один миллион семьсот пять тысяч) рублей

Отчет составлен 15 апреля 2019г.

Оценщик

А.Л. Овчинников

Директор
ООО «Агентство Оценки»

С.В.Градский



18. Подтверждение качества оценки

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения 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 участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Анализ проводился, а отчет был составлен, в соответствии со следующими нормативными актами:
 - Гражданским кодексом РФ;
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

¹⁷ В формировании оценочной стоимости не учитывается НДС, т.е. не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ «О несостоятельности» (банкротстве)» (п.15 ч.2 ст.146 НК РФ).

- Стандарты СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

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

Оценщик

А.Л. Овчинников

19. Список использованной литературы

1. Ю. В. Бейлезон, «Основы оценки недвижимости»
2. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
3. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
4. Григорьев, Оценка и переоценка основных фондов, М, 1997г.
5. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
6. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений, Санкт-Петербург, 1997г.
7. Тарасевич «Оценка недвижимости», С-Пб, 1997г.
8. Джек Фридман, Николас Ордуэйн, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М, 1997г.
9. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г. Части 1, 2.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждён Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611.
4. Сводом стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее – ССО «РОО 2015»).
5. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 № 28).
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 № 273).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**Копии документов Оценщика и
Исполнителя**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Овчинников Андрей Леонидович

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

Свидетельство № 0554
Дата выдачи 09 апреля 2019



Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зык





СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, корп.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

ООО «Агентство оценки»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Овчинников Андрей Леонидович

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 21 » апреля 20 09 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(Сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрашиваемые заинтересованными лицами сведения, собирающиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 06 » марта 20 19 г.

Дата составления выписки « 06 » марта 20 19 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»


(подпись) И.И.



Н.В. Владимирова

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1499113333

страхования ответственности оценщика

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 » марта 2019 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Овчинников Андрей Леонидович Адрес по месту регистрации: 656058 г. Барнаул, ул. Балтийская, д. 42а, кв. 12 Паспорт: серия 0101 № 690407 Выдан: 15.08.2001г. Отделом внутренних дел Индустриального района г. Барнаула
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.04.2019г. по 24 часа 00 минут 31.03.2020г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.04.2019года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/1499113333 от 14.03.2019г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/1499113333 от 14.03.2019г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

СПАО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852)582-119
Директор

М.П.

(подпись)

О.В.Бусаева

Страхователь:

Овчинников Андрей Леонидович

М.П.

(подпись)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003935-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Овчинникову Андрею Леонидовичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585



**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585

**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 « 07 » ноября 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	
ООО «Агентство Оценки» Юридический адрес: 656056 г.Барнаул, ул.Пролетарская, д.64,офис107 ИНН 2225100495; ОГРН109225000999.	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.11.2017г. по 24 часа 00 минут 18.11.2020г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение 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 19.11.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и 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:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договора страхования № 1284008398 от 07.11.2017г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договора страхования № 1284008398 от 07.11.2017г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

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

Страхователь:

Страховщик:

СПАО «РЕСО-Гарантия» г.Барнаул

Адрес: 656002г. Барнаул

п-кт Калинина,6 а

тел. 8 (3852) 717-815

Директор филиала

М.П.

(подпись)

Бусыгина О.В.

ООО «Агентство Оценки»

Директор

М.П.

Грицкий С.В.

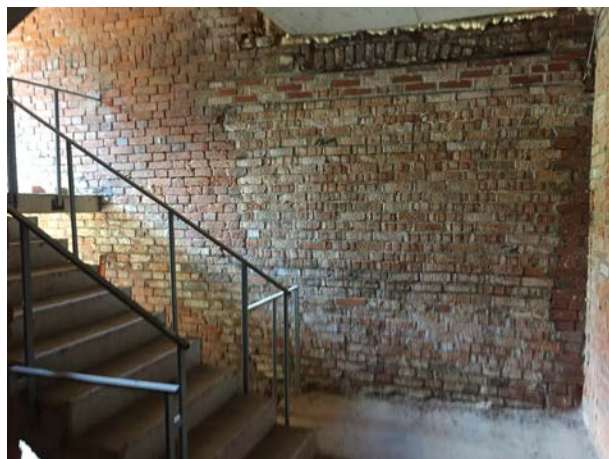
(подпись)



ООО «Агентство Оценки» ОГРН: 109225000999. Банк: РФ 140715. Тел: 495 000 343.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Фотографии Объекта оценки





ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Информация об аналогах

Информация об аналогах, использованных при определении стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Yandex Real Estate website. The listing is for an office space of 996 m² located at Michalkovskaya Street, 63Bc1 in Moscow. The price is listed as 99.6 million rubles, which is 100,000 rubles per square meter. The listing is on the 10th floor of an 11-story building. The listing was posted on February 14, 2018, and has been viewed 611 times. A map shows the location near the Vodnyy Stadion and Koptevo metro stations. The description from the seller mentions that the office is in a modern building with a full kitchen, bathroom, and other amenities. The contact information for DeltaEstate is provided as +7 495 410-86-47.

Офис, 996 м²
Москва, Михалковская улица, 63Бс1
Коптево 16 мин. Водный стадион 21 мин. Лихоборы 20 мин.
В избранное
14 февраля 2018 Просмотров: 611

99,6 млн ₽
100 000 ₽ за м², 10 этаж из 11
+7 495 410-86-47
DeltaEstate
агентство

Предложения рядом
Водный стадион Головинское кладбище Коптево Михалковская ул. Микалковская ул. СЗХ
15 мин до Метро Коптево

996 м²
общая

10 этаж
из 11 в здании

Описание от продавца
Продажа офиса в действующем БЦ "Головинские Пруды". Кабинетная планировка, внутренние стены не несущие, возможна любая перепланировка. Офис с отделкой, полностью готов к въезду. Инфраструктура комплекса включает в себя минимаркет, ресторан-кафе-столовая, кофейница, салон красоты, отделение банка, турагентство и медицинский центр. Для удобства от станции метро Водный стадион организован шатл-бас до БЦ. В пешей доступности 2 остановки общественного транспорта (от и до метро Водный стадион и Войковская), в этом году введена станция МЦК Коптево (10 минут пешком). Номер объекта: #5/549210/180

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 495 410-86-47 DeltaEstate
агентство

<https://realty.yandex.ru/offer/6297156349067520409/>

Аналог №2

Офис, 618 м²
 Москва, Смольная улица, 2
 Водный стадион 14 мин. Колтево 12 мин. Речной вокзал 13 мин.
 В избранное КЛАСС В
 10 часов назад Просмотров: 1 025

72,31 млн ₽
 117 000 ₽ за м²
 +7 495 776-20-47
 Михаил Вячеславович
 агентство

618 м²
 общая **8 этаж**

Описание от продавца

Лот №230126 Предложение от Собственника! Предлагается на продажу этаж в БЦ класса Б. Помещение имеет 16 кабинетов различной площади. Помимо кабинетов, также имеются: 2-а банковских специальных хранилища, которые можно использовать как большие сейфы, либо кладовые помещения, мужской и женский туалеты, множество систем хранения и шкафов, которые расположены в просторных коридорах. Все кабинеты оборудованы системами кондиционирования. Также присутствует вентиляция в коридоре и туалетных комнатах.

На этаж имеются выходы двух лифтовых шахт пассажирского и грузового лифтов, которые с внутренней стороны офиса закрываются специальными жалюзи с замком и на пультах на ночь. Также имеется просторный остекленный балкон, ранее оборудованный под курительную комнату.

Выделенная электрическая мощность на помещение составляет 40 КВт, но есть возможность увеличения. Устанавливается новая пожарная сигнализация, соответствующая всем требованиям Госпожнадзора на данный момент, система вывода дыма, огнетушители и эвакуационный выход при пожаре! Вокруг здания имеется возможность свободной парковки автомобилей. Также перед входом в здание обустроена парковочная площадка! Здание имеет видеонаблюдение, круглосуточную охрану и пропускную систему 7 дней в неделю. Пропускной режим - электронные пропуска через турникет

В цену включено: затраты на электричество, эксплуатационные расходы. В цену не включено: коммунальные расходы, уборка. Михаил Вячеславович, доб. 182, ЛОТ №230126

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 495 776-20-47 Михаил Вячеславович
 агентство

Объявление обновлено 10 часов назад, размещено 12 апреля 2018

Класс бизнес-центра	В
Отделка	обычный ремонт
Кондиционер	есть
Пропускная система	есть
Доступ на объект 24/7	есть
Охраняемая парковка	есть
Заведение питания в здании	есть
Лифт	есть
Вход	общий

<https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905083093/>

Аналог №3

Офис, 742 м²
Москва, Михалковская улица, 63Бс2
Колтево 14 мин. Водный стадион 13 мин. Лихоборы 18 мин.

66,81 млн ₽
90 036 ₽ за м², 2 этаж из 11
+7 495 970-52-98
Praedium агентство

10 часов назад Просмотров: 477

742 м²
общая

2 этаж
из 11 в здании

Описание от продавца

БЕЗ КОМИССИИ! Предложение от СОБСТВЕННИКА. Бизнес-центр "Головинские пруды". Класс "В+". Адрес: Михалковская ул. д 63Б стр 2, Москва. Общая площадь: 18000. Год постройки: 2008. РАСПОЛОЖЕНИЕ: Комплекс зданий расположен на северо-западе Москвы, в окружении улиц Выборгская, Адмирала Макарова, Кронштадский бульвар. Удобный доступ на Ленинградское шоссе. Станция метро "Водный Стадион" располагается в 15 минутах пешком.. ОПИСАНИЕ: Новое строительство. При строительстве здания применялись новейшие технологии и оборудование, а также использовались передовые инженерные и архитектурные решения. Современный деловой комплекс, отвечающий всем современным требованиям и высоким стандартам бизнес-центров класса "В", отличается удобством планировок и первоклассным инженерным оснащением. Функциональная и презентабельная входная группа. Удобная многоуровневая парковка круглосуточно к услугам арендаторов.. Этаж: 2. ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ: 742.3 кв.м. Состояние помещений: С отделкой. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ: 66807000.00 р./кв.м. 1. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Электрическая мощность: 80Вт/кв.м.. Интернет, телефония. Провайдер: Телеком, ВидТелеком Сервис. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа. Лифты: 4, Коле. Инфраструктура: кафе, столовая, отделение банка. Данные коммерческие условия не являются публичной офертой. Для получения подробной информации о наличии и коммерческих условиях, пожалуйста, обращайтесь к консультантам.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 495 970-52-98 Praedium агентство

Объявление обновлено 10 часов назад, размещено 18 ноября 2010


Название бизнес-центра	Бизнес-центр "Головинские пруды"
Класс бизнес-центра	В+
Кондиционер	есть
Охрана	есть
Пропускная система	есть
Охраняемая парковка	нет
Пожарная сигнализация	нет
Мебель	нет
Высота потолков	4 м
Вход	общий
Вентиляция	есть
Год постройки здания	2008

https://realty.yandex.ru/offer/5154725448713926696/

Аналог №4

bazametrov.ru Продажа здания (отдельно стоящее) 1100 м2, Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 5БС2, объявление №42...

ЗДАНИЕ 1100М² - РАЙОН ГОЛОВИНСКИЙ, АВТОМОТОРНАЯ УЛ., 5БС2...



КОНТАКТЫ
Менеджер
Телефон владельца: +7 495 933-60-60
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

Продажа: 160 000 000 руб.
Площадь: 1100м²
Метро: Водный стадион
[Подробнее](#)

Всего просмотров: 257
Просмотров за сегодня: 1
Обновлено: 22.03.2019 08:56:05

О ПОМЕЩЕНИИ	ДОПОЛНИТЕЛЬНО
Цена помещения:	160 000 000 руб. / 145 455 руб. за м2
Общая площадь:	1100 м ²
Комиссия/Тип договора:	продажа объекта
Адрес:	Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 5БС2
Ближайшие станции метро:	Водный стадион
Округ:	САО
Тип строения:	Нежилой фонд
Телефон владельца:	+7 495 933-60-60

14925 Объектом занимается Михаил.Продается двухэтажное капитальное здание после ремонта с евро-отделкой общей площадью 1100 кв. м. Парковка перед зданием на 20 автомобилей . Возможно расширение парковки. Центральные коммуникации. Первая линия домов. По периметру установлена система видеонаблюдения. 150 квт. Электричества. Все документы готовы к продаже. Стоимость 160 млн. руб.

Заявка на подбор офиса

Продажа здания ... Лейфер_2018 Оф... Фото_28.06.18 Расчет_Фабрика... статриэлт комм... ан.docx - Word 18:16 11.04.2019

<https://bazametrov.ru/offers/4231346>

Аналог №5

Офис, 500 м²
Москва, Михалковская улица, 63с2кб
Колтево 12 мин. Лихоборы 16 мин. Балтийская 17 мин.

60 млн ₽
120 000 ₽ за м²
+7 916 665-08-97
Артем
агентство

500 м²
общая

10 этаж

Описание от продавца
ID 33749 Продаётся офис 500 кв.м. в Бизнес – центре класса "В", 9 этаж. Метро Водный стадион (20мин), ул. Михалковская. Стоимость 120 000 руб/кв.м. без НДС. Свободная планировка, высота потолков 3,7м, отличная изоляция помещений. Центральная система вентиляции. Парковка.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 916 665-08-97 Артем
агентство

Объявление обновлено 4 апреля, размещено 29 декабря 2016

https://realty.yandex.ru/offer/6066490924905040830/

Информация об аналогах, использованных при анализе рынка купли-продажи аналогичных объектов

The screenshot shows a real estate listing for an office space. The main title is "Офис, 1056 м²" (Office, 1056 m²). The location is "Москва, Михалковская улица, 63Бс1". The price is listed as "105,6 млн ₽" (105.6 million rubles). The listing includes a map showing the location near the "Метро Коптево" (Koptevo Metro) station. The description from the seller provides details about the building, including its total area of 17600 m², the number of floors (10), and the specific office space details (1 room, 7th floor). The listing also includes contact information for the agent, Irina, and a table of amenities.

Офис, 1056 м²
Москва, Михалковская улица, 63Бс1
Коптево 16 мин. Водный стадион 21 мин. Лихоборы 20 мин.

105,6 млн ₽
100 000 ₽ за м², 7 этаж из 10
+7 495 762-76-48
+7 495 763-16-84
Ирина
агентство

1056 м²
общая

1 комната

7 этаж
из 10 в здании

Описание от продавца

ОТ СОБСТВЕННИКА. СОТРУДНИЧАЕМ С АГЕНТАМИ, ПЛАТИМ КОМИССИЮ. Лот 17886 Офис. 15 мин. пешком от м. Водный стадион. Бизнес центр общей площадью 17600 м2 расположен в благоприятном районе, имеется удобный выезд на Большую Академическую, Ленинградское ш. и Дмитровское ш. Рядом со зданием расположена наземная 12-ти уровневая парковка. В здании работает высококачественная столовая, бар, открыто отделение банка, есть супермаркет и аптека. 80% общей площади Бизнес-центра сдано в аренду крупным западным и российским компаниям. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта, без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 4 (Коне). Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе.

Вакантные площади: Этаж 1 - 215 м2 (под отделку).
Этаж 5 - 250 м2 (под отделку).
Этаж 7 - 1056 м2. (под отделку).
Этаж 7 - площадь 182 м2 (с отделкой).
Стоимость продажи: 90000 - 100 000 руб/м2.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 495 762-76-48 Ирина
+7 495 763-16-84 агентство

Объявление обновлено 2 апреля, размещено 18 апреля 2018

Интернет	есть
Кондиционер	есть
Охрана	есть
Лифт	есть
Количество телефонных линий	1
Вентиляция	есть

<https://realty.yandex.ru/offer/5152181269420530967/>

Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»

The screenshot shows a real estate listing for an office building. The title is "Офис, 931,1 м²". The location is "Москва, Нарвская улица, 10". It features a map showing the location near the "Водный стадион" metro station. The listing includes a price of "100 млн ₽" and a contact number "+7 985 417-52-38". The description mentions a total area of 931.1 m², 3 floors, and a price of 107,400 rubles per m². The listing was updated on March 20 and posted on January 15, 2018. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various open applications and the system clock at 12:27 on 11.04.2019.

Офис, 931,1 м²
Москва, Нарвская улица, 10
Водный стадион 18 мин. Коптево 19 мин. Балтийская 22 мин.
В избранное КЛАСС В
20 марта Просмотры: 616

100 млн ₽
107 400 ₽ за м², 3 этаж из 3
+7 985 417-52-38
Наталья
агентство

931,1 м²
общая
3 этаж
из 3 в здании

100 млн ₽
107 400 ₽ за м², 3 этаж из 3
+7 985 417-52-38
Наталья
агентство

Описание от продавца
Продажа отдельно стоящего здания, м. Водный стадион, 13 минут пешком, 1-я линия домов, 3 этажа + подвал, полезная площадь 790,53 кв.м. Подвал – 210,73 кв.м, 1 этаж – 220,2 кв.м, 2 этаж – 263,8 кв.м, мансарда – 95,8 кв.м, 3 входа (с фасада, с торца здания и со двора). Планировка смешанная, с ремонтом. 1960 года постройки, классический кирпичный фасад, перекрытия ж/б. Земельный участок площадью 2973 кв.м в долгосрочной аренде до 2053 года. Собственность, юр. лицо. Подойдет под представительство, банк, бизнес центр, образовательное учреждение, мини гостиницу, арендный бизнес.
Объект № 540046Номер объекта: #5/540046/310

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 985 417-52-38 Наталья
агентство

Объявление обновлено 20 марта, размещено 15 января 2018

Класс бизнес-центра	В
Кондиционер	есть
Охрана	есть
Высота потолков	3 м
Год постройки здания	1960

<https://realty.yandex.ru/offer/6298818688724991082/>

Офис, 516,5 м²
Москва, Кронштадтский бульвар, бк1
Водный стадион 8 мин. Речной вокзал 13 мин. Войковская 14 мин.

50 млн ₽
96 805 ₽ за м², 1 этаж из 26
+7 910 420-95-88
Smolenka Estate
агентство

10 часов назад Просмотры: 372

Предложения рядом

7 мин до Метро Водный Стадион

516,5 м²
общая

1 этаж
из 26 в здании

Описание от продавца

Продажа готового арендного бизнеса на севере Москвы, в пешей доступности от станции метро «Водный стадион». Объект – помещение на территории жилого квартала «Водный», которое арендует частный детский сад с изучением английского языка известной сети «Горница Узорница». Площадь помещения – 516 м². 1-й этаж, отдельный вход, благоустроенная и охраняемая территория. Выполнен качественный ремонт, есть все коммуникации. Договор аренды заключен на срок 10 лет (с 15 августа 2016 года). Помещение находится в собственности, детский сад функционирует. Жилой квартал «Водный» находится по адресу Кронштадтский бульвар, дом 6. Квартал сдан в эксплуатацию в 2015 году, рассчитан на 3500 жителей и к настоящему моменту заселен на 90%. Среди проживающих преобладают семьи с детьми, что обуславливает хорошие перспективы предлагаемого арендного бизнеса. Стоимость – 50 000 000 рублей с НДС. Номер объекта: #5/549212/131

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 910 420-95-88 Smolenka Estate
агентство

Объявление обновлено 10 часов назад, размещено 12 октября 2018

Название бизнес-центра: Охрана Квартал «Водный» есть

<https://realty.yandex.ru/offer/6299751944107980369/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website retail.realtor.ru. The browser's address bar shows the URL: https://retail.realtor.ru/москва/27724/. The website header includes the logo for PENNY LANE REALTY and navigation links for 'Новинки', 'Рекомендуем', 'Продажа', 'Аренда', 'Арендный бизнес', 'Инвест проект', 'На карте', 'Заказать поиск объекта', 'Агентам', 'О нас', and 'Контакты'. The main content area features a large photograph of a modern, multi-story building. Below the photo is a map showing the location in Moscow, with a red price tag indicating '250 млн. Р'. To the right of the photo is a table of property details:

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Петровско-Разумовская
Расстояние транспортом до метро	10 мин.
Этаж	1
Район (Округ)	САО
Улица	Бескудниковский
Год постройки	1971
Тип объекта	здание


Below the table, there is a text description: 'Продаётся отдельно стоящее здание 2877 м2. Земля: 10 000 м2, в долгосрочной аренде. Назначение земли: эксплуатации дошкольного детского учреждения для осуществления образовательной деятельности. Открытие метро, Селигерская 200 метров, в 2018 году.' At the bottom of the listing is a contact form titled 'Связаться с представителем' with fields for 'Ваше имя' and 'Телефон'. The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including a calculator and Word documents, and the system clock displays 17:10 on 11.04.2019.

https://retail.realtor.ru/moscow/27724/

Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»

bazametrov.ru Продажа здания (отдельно стоящее) 2901 м2, Москва, район Войковский, Старопетровский проезд, 7А, объявление ...

ЗДАНИЕ 2901М² - РАЙОН ВОЙКОВСКИЙ, СТАРОПЕТРОВСКИЙ ПРОЕЗД, 7А...



КОНТАКТЫ
Менеджер

Телефон владельца: +7 926 898-86-82

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

Продажа: 2 901 000 000 руб.
Площадь: 2901м²
Метро: Войковская
[Подробнее](#)

Всего просмотров: 503
Просмотров за сегодня: 1
Обновлено: 14.03.2019 13:47:24

О ПОМЕЩЕНИИ	ДОПОЛНИТЕЛЬНО
Цена помещения:	2 901 000 000 руб. / 100 000 руб. за м2
Общая площадь:	2901 м ²
Комиссия/Тип договора:	продажа объекта
Адрес:	Москва, район Войковский, Старопетровский проезд, 7А
Ближайшие станции метро:	Войковская
Округ:	САО
Тип строения:	Нежилой фонд
Телефон владельца:	+7 926 898-86-82


М. Войковская, Старопетровский проезд, д. 7, стр.22, 7 мин пешком, отдельно стоящее здание, 2901 кв.м, (подвал, 3 этажа), высота потолков от 2,8 м до 6,7 м, есть антресоли, планировка свободная, шаг колонн, два входа в здание с 1 линии, грузопассажирский лифт, панорамное остекление, электрическая мощность 300 кВт, земельный участок 1563 кв.м в долгосрочной аренде и 649 кв.м под благоустройство в краткосрочной аренде, территория огороженная, охраняемая, большая парковка, напротив строится транспортно-пересадочный узел, рядом два проекта под апартаменты, торговый комплекс Метрополис, Синама Парк. Лот 3867

[Заявка на подбор офиса](#)

<https://bazametrov.ru/offers/12016337>

bazametrov.ru Продажа здания (отдельно стоящее) 2635 м2, Москва, район Войковский, Старопетровский проезд, 1, объявление ...

ЗДАНИЕ 2635М² - РАЙОН ВОЙКОВСКИЙ, СТАРОПЕТРОВСКИЙ ПРОЕЗД, 1...



КОНТАКТЫ

Менеджер

Телефон владельца: +7 985 222-54-01


Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

Продажа: 2 635 000 руб.
Площадь: 2635м²
Метро: Войковская
[Подробнее](#)


Всего просмотров: 450
Просмотров за сегодня: 1
Обновлено: 10.04.2019 17:05:13

О ПОМЕЩЕНИИ	ДОПОЛНИТЕЛЬНО
Цена помещения:	2 635 000 руб. / 100 000 руб. за м2
Общая площадь:	2635 м ²
Комиссия/Тип договора:	продажа объекта
Адрес:	Москва, район Войковский, Старопетровский проезд, 1
Ближайшие станции метро:	Войковская
Округ:	САО
Тип строения:	Нежилой фонд
Телефон владельца:	+7 985 222-54-01


Предлагается продажа здания по адресу Старопетровский проезд, д. 1, стр. 9а. 3 минуты от метро, все коммуникации. Паркинг наземный на 50 машиномест. Площадь поэтажно: 1-й этаж 1570 м2, 2-й этаж 1065 м2. Потолки: 3-4,5 м. Под чистовую отделку. Электроэнергия: 200 кВт. Фасадная реклама. 1-я линия. Автомобильный трафик. Пешеходный трафик. Торговый коридор. Рядом остановки транспорта. Развитая инфраструктура. Возможное целевое использование: офис, представительство компании, банк, кафе, ресторан, магазин и т.д.



Аренда офисов от 20 м2 - БЦ Высота - 10 т.р. м2/год.



Аренда офисов в бизнес-центрах Москвы от собственника.



Аренда офисов в Москва-Сити от собственника. Без комиссии.

Заявка на подбор офиса

https://bazametrov.ru/offers/8404198

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

**Копии документов,
представленных Заказчиком**

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	<small>(вид объекта недвижимости)</small>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела I_ _____			
19.03.2018			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:8764	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0001026	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		125438 Москва, р-н Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3	
Площадь, м ² :		2483.9	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		51754267.17	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:09:0001026:1031	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		этаж 1: ком. 1-24; этаж 2: ком. 1-26; этаж 3: ком. 1-26; этаж 4: ком. 1-11; этаж 5: ком. 1-4.	
Получатель выписки:		Закрытое акционерное общество "Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева"	



(подпись)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) Липченко В. Ю. (инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
19.03.2018	
Кадастровый номер: <u>77:09-0001026:8764</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева", ИНН: 7712019653, ОГРН: 1037739295901
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0001026:8764-77/009/2018-5 от 19.03.2018
3. Документы-основания:	3.1.1. Определение от 23.06.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы; Постановление от 31.08.2017 №09АП-36561/2017, выданный орган: Девятый Арбитражный Апелляционный суд
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

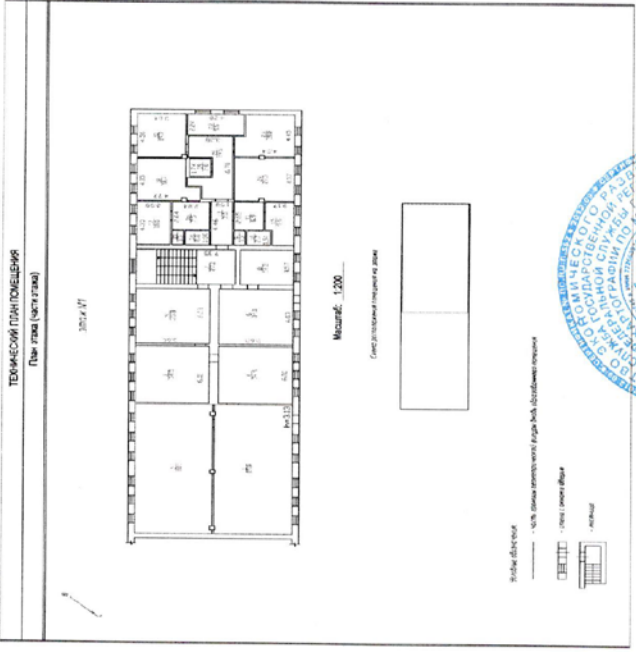
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Липченко В. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :
<u>19.03.2018</u>	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>77:09:0001026:8764</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

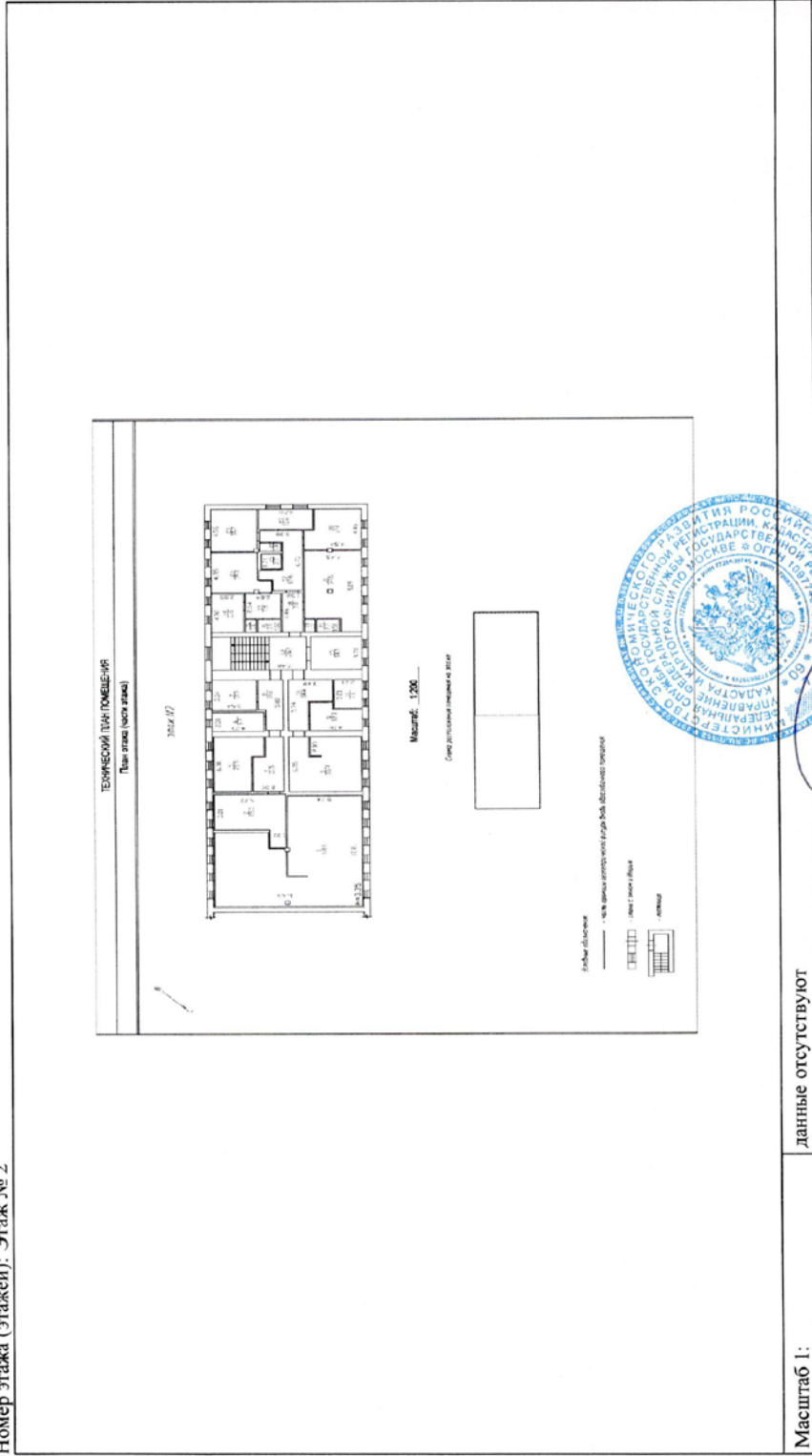
	Масштаб: <u>1:200</u>
Масштаб 1: данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности) Липченко В. Ю.
(подпись) М.П.
(инициалы, фамилия)

Раздел 5
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение (вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
19.03.2018	
Кадастровый номер: <u>77:09:0001026:8764</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



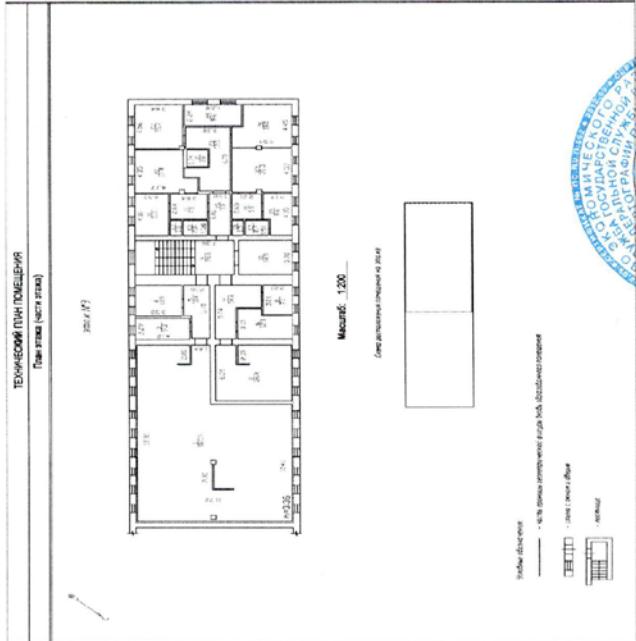
Масштаб 1: _____
данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Липченко В. Ю. (подпись)	(инициалы, фамилия)
--	-----------------------------	---------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>19.03.2018</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09:0001026:8764</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

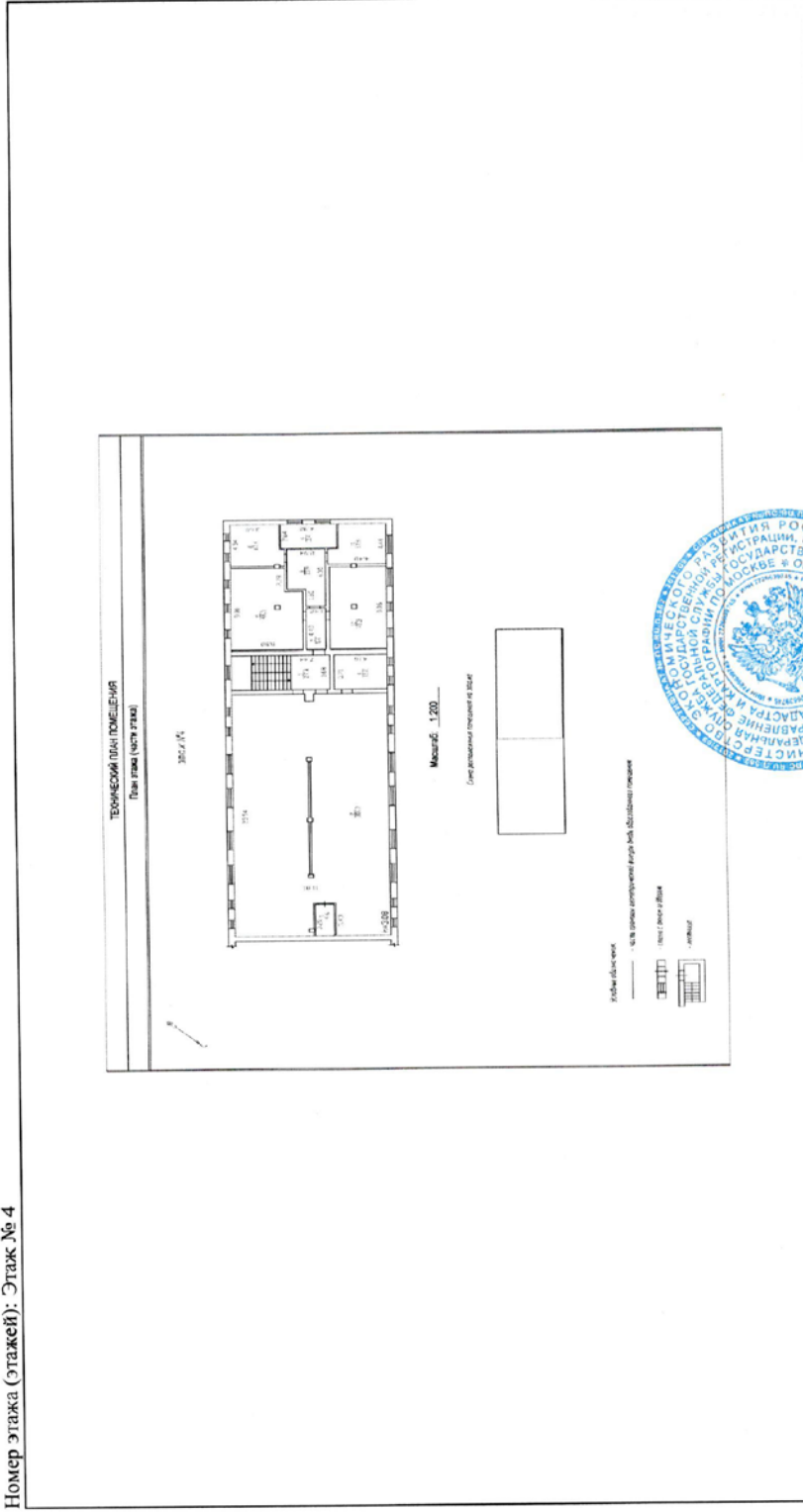
	
Масштаб: <u>1:200</u>	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	
Липченко В. Ю. (подпись) (инициал, фамилия)	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение (вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего разделов: _____
19.03.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09:0001026:87:64</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 4



Масштаб 1: _____
данные отсутствуют

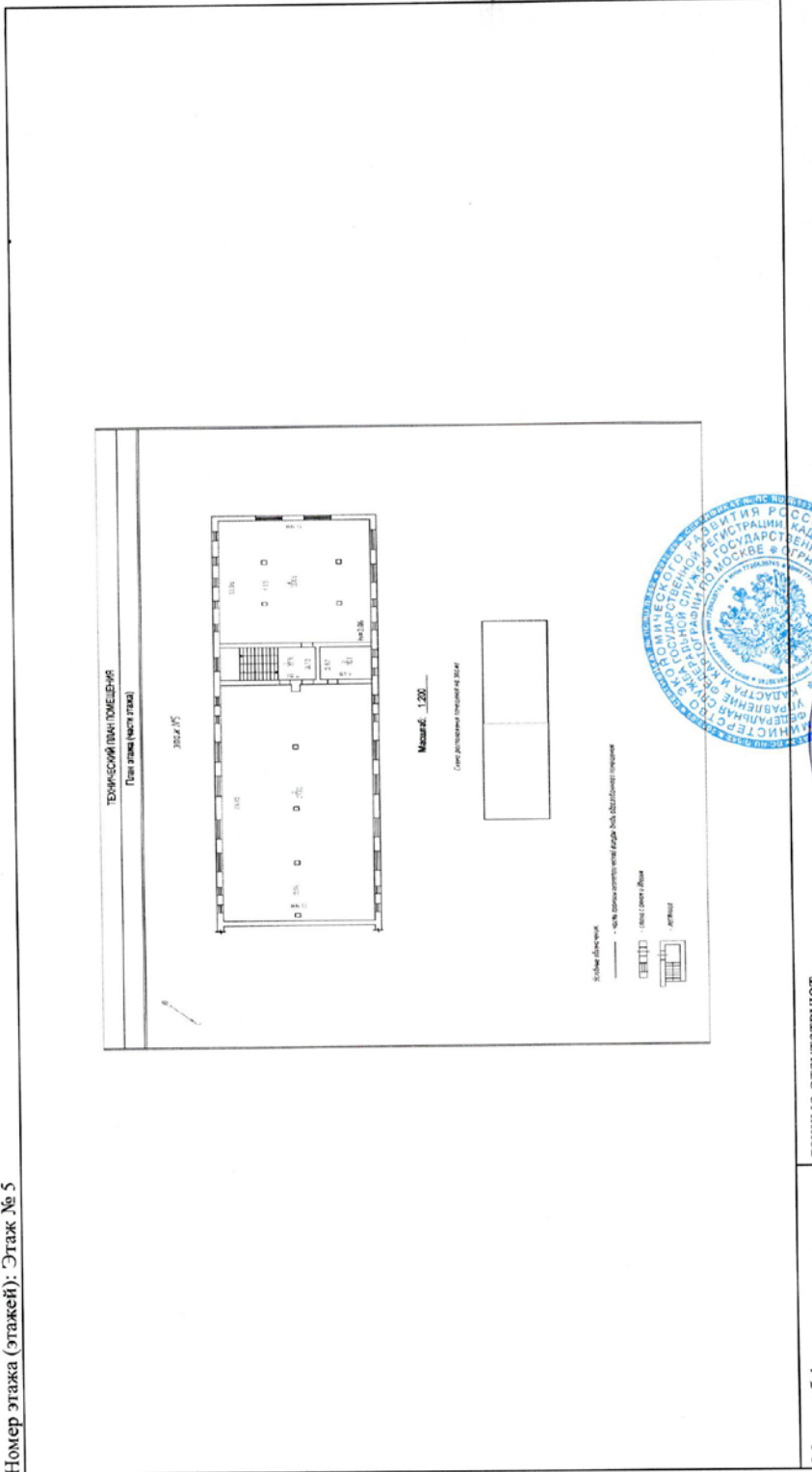
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (ПОДПИСЬ И НАИМЕНОВАНИЕ ПОДЛЕЖАЩИЕ)	Липченко В. Ю. (подпись)	(инициалы, фамилия)
---	-----------------------------	---------------------

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>
Всего листов выписки: _____	
19.03.2018	
Кадастровый номер: <u>77:09:0001026:8764</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Лиценко В. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	М.П.



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

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

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	05137732
Вид деятельности	17.22
номер	5/И
дата	09.04.2018
Дата начала инвентаризации	09.04.2018
Дата окончания инвентаризации	09.04.2018
Вид операции	

Закрытое акционерное общество "Московская Тонкосуконная Фабрика им. Петра Алексеева"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, назначение, распоряжение
(неужное зачеркнуть)

Вид деятельности
номер
дата
Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

Номер документа	Дата составления
И/ИКП	09.04.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Основные средства ЗАО "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА"

находящиеся в собственности организации

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение город Москва, ул. Михалковская, д. 48

Арендодатель *

РАСПИСКА

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

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

Конкурсный
управляющий
(должность)

Т. Забарина
(подпись)

Новиков П.В.
(расшифровка подписи)

(должность)

Алексеева
(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Итого по описи: 3-я страница формы № ИНВ-1

а) количество порядковых номеров _____ (прописью) _____

б) общее количество единиц фактически _____ (прописью) _____

в) на сумму фактически _____ (прописью) _____ руб. _____ коп.

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

Председатель комиссии
Конкурсный управляющий (должность) _____ (подпись) _____ Новиков П.В. (расшифровка подписи)

Члены комиссии:
Конкурсный управляющий (должность) _____ (подпись) _____ Новиков П.В. (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий (должность) _____ (подпись) _____ Новиков П.В. (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

« ____ » _____ г.
Конкурсный управляющий (должность) _____ (подпись) _____ Новиков П.В. (расшифровка подписи)

« 09 » _____ 2018 г.
_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Судебный акт
вступил в законную силу
судья Пахомов Е.А.
" 31. 08. 2017 " 20 г.
Судья

КОПИЯ
900001386_16215151



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
23.06.2017.

Дело № А40-213937/15-175-633Б

Резолютивная часть определения объявлена 22.06.2017.
Полный текст определения изготовлен 23.06.2017.

Арбитражный суд в составе:

судьи Пахомова Е.А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ромашковой А.А.,

рассматривает в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Новикова П.В. об оспаривании сделки должника

к ответчикам: ООО «Строительная компания Дексус», ООО «Хайтэк Девелопмент», Садыковой Г.Р.

третьи лица: УФСГРКК по г. Москве, к/у ООО «Строительная компания Дексус» Хлобыстов Ю.Ю.

в рамках дела о признании несостоятельным банкротом Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653),

при участии:

от конкурсного управляющего – Ведилин Е.И. (паспорт, дов-ть от 20.01.2017)

от ответчика ООО «Хайтэк Девелопмент» - Белокрутов Д.Н. (паспорт, дов-ть от 21.04.2017)

от ответчика ООО «Строительная компания Дексус» - Макаров И.Ю. (паспорт, дов-ть от 05.06.2017)

от ответчика Садыковой Г.Р. – Басыров С.О. (паспорт, дов-ть от 24.11.2016)

от АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) – Чернышев М.В. (паспорт, дов-ть от 24.04.2017)

от ИП Власова А.А. – Мамонт О.В. (паспорт, дов-ть от 18.01.2016)

от ИП Кучерова И.А. – Павловский А.С. (паспорт, дов-ть от 20.02.2016)

от конкурсного управляющего ООО «Строительная компания Дексус» - не явился

У С Т А Н О В И Л: Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-213937/15-175-633Б от 22.07.2016 Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901, ИНН 7712019653) признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто

го и
овано
стах

конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Новиков Павел Васильевич.

В Арбитражный суд города Москвы 29.03.2016 от конкурсного управляющего Новикова П.В. поступило заявление, в котором он просит:

- признать договор купли-продажи-недвижимости от 15.07.2015, заключенный ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» и ООО «Строительная компания Дексус» недействительным;

- истребовать у ООО «Хайтэк Девелопмент» нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, расположенное по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3;

- признать отсутствующим обременение залогом нежилого помещения, кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, расположенное по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3 в пользу Садыковой Гузель Раисовны.

Определением от 06.06.2017г. судебное разбирательство было отложено на 22.06.2017г. в связи с привлечением в качестве соответчика Садыковой Гузель Раисовны, и в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, конкурсного управляющего ООО «Строительная компания Дексус» Хлобыстова Юрия Юрьевича.

В судебном заседании, исполняя определение суда, конкурсный управляющий Новиков П.В. представил заявление, в котором уточнил требования к каждому соответчику соответственно:

требование к ООО «Строительная компания Дексус»: признать договор купли-продажи недвижимости от 15.07.2015, заключенный ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» и ООО «Строительная компания Дексус» недействительным;

требование к ООО «Хайтэк Девелопмент»: истребовать у ООО «Хайтэк Девелопмент» в пользу ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, расположенное по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3;

требование к Садыковой Гузель Раисовне; признать отсутствующим обременение залогом нежилого помещения, кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, расположенное по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3 в пользу Садыковой Гузель Раисовны.

Лица, участвующие в деле, не возражали против принятия судом уточненных требований конкурсного управляющего.

Суд, руководствуясь ст. 49 АПК РФ и разъяснениями в абз.3 п.16 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 №63, принял к рассмотрению уточненные требования конкурсного управляющего Новикова А.В.

Представитель ответчика ООО «Строительная компания Дексус» Макаров И.Ю., действующий по доверенности от 05.06.2017, выданной конкурсным управляющим Хлобыстовым Ю.Ю., заявил устное ходатайство об отложении судебного разбирательства на более поздний срок в виду того, что Хлобыстов Ю.Ю. находится в отпуске.

Конкурсный управляющий представил письменные возражения на ходатайство ответчика о проведении экспертизы и его представитель пояснил, что проведение судебной экспертизы не может быть поручено ООО «Экспертно-правовое бюро» и эксперту Семизарову Алексею Евгеньевичу в виду того, что экспертная организация не представила кандидатуру другого эксперта, а Семизаров А.Е. дискредитировал себя как квалифицированный специалист и эксперт, что в подтверждении чего сослался на решение Арбитражного суда Рязанской области от 24.04.2014г. по делу №А54-205/2013, из которого следует, что эксперт Семизаров А.Е. не предоставил в срок экспертное заключение, а само заключение имело существенные и неустранимые недостатки, что повлекло назначение повторной экспертизы.

В отношении ходатайства о назначении экспертизы представитель конкурсного управляющего пояснил, что не настаивает на ходатайстве. Считает, что необходимость в проведении экспертизы отпала в виду того, что по договору купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. платежи или иное встречное исполнение не представлялось, что подтверждается банковским выписками по банковским счетам должника и ООО «Строительная компания Дексус», указанным в договоре. Согласно кадастрового паспорта от 06.12.2016г. кадастровая стоимость спорных нежилых помещений по состоянию на 02.07.2015г. составляла 103 118 363 рубля 33 коп., что существенно больше цены, указанной в договоре купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г.

В отношении ходатайства об отложении судебного разбирательства представитель конкурсного управляющего возразил, представил доказательства вручения конкурсному управляющему ООО «Строительная компания Дексус» Хлобыстову Ю.Ю. копии определения от 10.04.2017г. о принятии заявления конкурсного управляющего по настоящему обособленному спору.

Представитель ответчика ООО «Строительная компания Дексус» Макаров И.Ю., действующий по доверенности от 05.06.2017г., выданной конкурсным управляющим Хлобыстовым Ю.Ю., поддержал ходатайство о проведении судебной оценочной экспертизы, письменных пояснений и доказательств суду не представил, пояснил, что не располагает доказательствами оплаты или иного встречного исполнения по договору купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г.

Представитель ответчика ООО «Хайтэк Девелопмент» поддержал заявленное в судебном заседании 06.06.2017г. ходатайство о проведении судебной оценочной экспертизы, представил письменные пояснения и дополнительные доказательства и пояснил, что оплата за спорные нежилые помещения по договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2015г. ни в пользу ООО «Строительная компания Дексус», ни в пользу Садыковой Г.Р. не осуществлялась. В настоящее время в производстве Лефортовского районного суда города Москвы находится гражданское дело по №02-2526/2017 по иску Садыковой Г.Р. к ООО «Хайтэк Девелопмент» о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное спорное помещение. С представителями Садыковой Г.Р. ведутся переговоры и поиск взаимоприемлемого решения по вопросу расчетов по договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2015г., рассматривается вопрос заключения мирового соглашения в рамках гражданского дела.

Представитель Садыковой Г.Р. поддержал ходатайство об отложении судебного разбирательства и ходатайство о назначении экспертизы, представил письменные пояснения с доказательствами и пояснил, что по договору уступки прав (требований) от 14.06.2016г. ООО «Строительная компания Дексус» уступило Садыковой Г.Р. право требования к ООО «Хайтэк Девелопмент», вытекающее из договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2015г., на сумму 1 408 800 долларов США, стоимость уступаемых прав составила 70 000 000 рублей. Оплата не проводилась, подписан акт сверки взаиморасчетов от 15.06.2016г., который был обусловлен наличием задолженности ООО «Строительная компания Дексус» перед Садыковой Г.Р. в размере 1 077 180,98 долларов США, образовавшейся по соглашению от 14.06.2016г. о расторжении предварительного договора купли-продажи апартаментов от 01.10.2015г. На сегодняшний день обязательство ООО «Хайтэк Девелопмент» по оплате не исполнено, размер задолженности составляет 1 408 800 долларов США. Подтвердил, что в производстве Лефортовского районного суда города Москвы находится гражданское дело по №02-2526/2017 по иску Садыковой Г.Р. к ООО «Хайтэк Девелопмент» о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное спорное помещение и по нему ведутся переговоры по мирному урегулированию.

Представитель кредитора АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) возражал против удовлетворения ходатайства об отложении судебного разбирательства и ходатайства о назначении экспертизы, представил письменные возражения и пояснил, что

поддерживает требования конкурсного управляющего. Спорная сделка совершена за 4 месяца до принятия 13.11.2015 судом к производству заявления о признании должника несостоятельным (банкротом). Деньги на счет должника от покупателя в оплату цены помещения 20 000 000 рублей по договору от 15.07.2015 не поступили, что подтверждается банковской выпиской по счету должника. Кадастровая стоимость помещений на 15.07.2015 составляла 103 118 363,33 рублей, более, чем в 5 раз превышала цену договора купли-продажи помещения. Менее чем через 3 месяца после первой продажи – 09.10.2015 - спорное помещение было перепродано новому покупателю ООО «Хайтек Девелопмент» по цене 1 408 800 долларов США, что составляло 87 760 067 рублей. Цена спорной сделки от 15.07.2015 существенно в худшую для должника сторону отличалась от цены, при которой в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки. Вторая сделка по продаже спорного помещения была безвозмездной. Приобретатель ООО «Хайтек Девелопмент» не считается получившим имущество возмездно от ООО «Строительная компания Дексус», которое не имело права его отчуждать, и собственник вправе истребовать нежилое помещение.

Представитель кредитора ИП Власова А.А. возражал против удовлетворения ходатайства об отложении судебного разбирательства и ходатайства о назначении экспертизы, представил письменные возражения и пояснил, что поддерживает требования конкурсного управляющего. Считает, что в этом обособленном споре отсутствуют вопросы, для разъяснения которых требуются специальные знания, и разрешение спора возможно без проведения экспертизы. Согласно выписки из ЕГРН кадастровая стоимость нежилых помещений по состоянию на 02.07.2015г. (дату, предшествующую сделке) составила 103 118 363 рубля, а стоимость помещений по договору купли-продажи недвижимости от 15.07.2015 составила 20 000 000 рублей, то есть в 5 раз меньше кадастровой. Установление рыночной стоимости спорных нежилых помещений по состоянию на дату оспариваемой сделки 15.07.2015г. и по состоянию на 10.08.2015г. не требуется, поскольку даже неравноценное встречное исполнение должнику не предоставлялось, доказательства оплаты за помещения отсутствуют.

Представитель кредитора Кучерова А.А. возражал против удовлетворения ходатайства об отложении судебного разбирательства и ходатайства о назначении экспертизы, поддерживает требования конкурсного управляющего.

Конкурсный управляющий ООО «Строительная компания Дексус» Хлобыстов Ю.Ю. письменные пояснения по заявлению не представил, в судебное заседание не явился, ходатайство об отложении судебного разбирательства с обоснованием уважительности причины неявки в судебное заседание в суд не представил.

В соответствии со ст. 123 АПК РФ конкурсный управляющий ООО «Строительная компания Дексус» Хлобыстов Ю.Ю. считается извещенным надлежащим образом о времени и месте судебного заседания. Получение конкурсным управляющим Хлобыстовым Ю.Ю. определения суда от 10.04.2017г. о принятии заявления конкурсного управляющего Новикова П.В. по настоящему обособленному спору и самого заявления конкурсного управляющего Новикова П.В. от 29.03.2017г. подтверждается почтовыми квитанциями и отчетами об отслеживании почтовых отправлений, уведомления и запроса, направленными в его адрес конкурсным управляющим Новиковым П.В., а также ответом Хлобыстова Ю.Ю. на запрос. Кроме того, выдавая доверенность своему представителю действовать от имени ООО «Строительная компания Дексус» в рамках рассматриваемого спора, учитывая явку представителя в судебное заседание, конкурсный управляющий при должной степени заботливости и осмотрительности, имел возможность, при наличии необходимости, представить в материалы дела мотивированное ходатайство об отложении с доказательствами невозможности явки в судебное заседание. Нахождение управляющего в отпуске документально не подтверждено, его явку в судебное заседание обязательной суд не признавал.

Суд, руководствуясь ст. 156 АПК РФ, определил рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства. Судом установлено отсутствие оснований, предусмотренных ст. 158 АПК РФ для отложения судебного разбирательства, в связи с чем ходатайство об отложении судебного разбирательства не подлежит удовлетворению.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что заявление конкурсного управляющего подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон о банкротстве), сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

Таким образом, для признания сделки недействительной по основанию, указанному в п.1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, лицу, требующему признания сделки недействительной, необходимо доказать, а суд должен установить следующие обстоятельства:

- сделка заключена в течение года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления (данный срок является периодом подозрения, который устанавливается с целью обеспечения стабильности гражданского оборота);
- неравноценное встречное исполнение обязательств.

Согласно абзацу второму пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 №63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» если подозрительная сделка была совершена в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия этого заявления, то для признания ее недействительной достаточно обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в связи с чем наличие иных обстоятельств, определенных пунктом 2 данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется.

По договору купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» продало ООО «Строительная компания Дексус» нежилое помещение общей площадью 2 483,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1 - комнаты 1-24; этаж 2 - комнаты 1-28; этаж 3 - комнаты 1-26; этаж 4 - комнаты 1-11; этаж 5 - комнаты 1-4, кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, расположенное в здании по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3.

Пунктами 2.1, 2.2., 2.3. Договора купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. предусмотрена общая цена недвижимости в размере 20 000 000 рублей. Оплата общей цены недвижимости производится покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца в срок не позднее 31.12.2015 года. На отношения сторон не распространяются требования ст. 488 ГК РФ о возникновении залога в пользу Продавца в силу закона.

Г
Е
Г
т
Г
Д
Т
С
Т

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В соответствии с п.4.1. Договора купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. исполнение обязательств по Договору недвижимость передается Продавцом и принимается покупателем в день подписания договора по акту приема-передачи недвижимости, пописываемому уполномоченными представителями сторон.

Согласно расписки в получении документов на государственную регистрацию от 22.07.2015г. акт приема-передачи на регистрацию не представлялся, в материалах регистрационного дела отсутствует. Следовательно, обязательства должника по договору купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. в части передачи имущества ООО «Строительная компания Дексус» не исполнено.

Переход права собственности к ООО «Строительная компания Дексус» на нежилое помещение, указанное в договоре купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г., зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве 23 июля 2015 года.

Из выписок с банковского счета ООО «Строительная компания Дексус» в АО «Раффайзенбанк» и счетов должника в АКБ «Абсолют Банк», указанных в договоре купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г., не усматривается перечисление денежных средств должнику.

Иных доказательств, подтверждающих исполнение ООО «Строительная компания Дексус» обязательств по оплате нежилых помещений, суду не представлено.

Согласно выписки из ЕГРН кадастровая стоимость нежилых помещений по состоянию на дату оспариваемого договора купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. составляла 103 118 363, 33 рубля; дата установления и внесения стоимости в кадастр 02.07.2015.

Согласно абз.8 ст.3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Согласно ст. 18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом.

В дальнейшем, ООО «Строительная компания Дексус» по договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2015 года продало ООО «Хайтэк Девелопмент» нежилое помещение общей площадью 2 483,9⁴ кв.м., расположенное в здании по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3., кадастровый номер: 77:09:0001026:8764. Указанная недвижимость считается находящейся в залоге в силу закона в пользу продавца до момента полной оплаты покупателем общей продажной цены недвижимости.

В соответствии с п.2.1., 2.2 договора купли-продажи недвижимости от 09.10.2015 года общая продажная цена недвижимости составляет сумму в размере 1 408 800 долларов США, включая НДС. Оплата общей продажной цены недвижимости производится покупателем в течение 160 календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на недвижимость на покупателя в

рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа. При этом, покупатель обязуется направлять продавцу в оплату по настоящему договору не менее 60 процентов от всех денежных средств, поступающих на расчетный счет покупателя по договорам отчуждения недвижимости между покупателем и третьими лицами в течение 3 банковских дней с даты поступления денежных средств, но менее 681 доллара США, включая НДС 18%, за 1 квадратный метр помещений, находящихся в залоге. В случае если курс ЦБ РФ на дату платежа будет выше 80 рублей за 1 доллар США, покупатель вправе отказаться от исполнения договора. В таком случае Стороны заключают соглашение, в котором определяют перечень нежилых помещений, подлежащих возврату Покупателем продавцу. При этом, никакие ранее оплаченные Покупателем денежные средства возврату покупателю не подлежат.

В абзаце четвертом пункта 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что при сравнении условий сделки с аналогичными сделками следует учитывать как условия аналогичных сделок, совершавшихся должником, так и условия, на которых аналогичные сделки совершались иными участниками оборота.

Суду не представлено доказательств, подтверждающих выполнение каких-либо работ по улучшению спорных нежилых помещений, которые повлекли существенное увеличение их стоимости с 20 000 000 рублей до 1 408 800 долларов США, что по курсу ЦБ РФ на 09.10.2015г. (62,2942 рублей за 1 доллар США) составляет 87 760 068,96 рублей.

Таким образом, цена нежилых помещений в размере 20 000 000 рублей по оспариваемому договору купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. существенно в худшую сторону для должника отличается от продажной цены этих же нежилых помещений по договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2015 и от кадастровой стоимости на 15.07.2015г.

Суд не усматривает достаточных оснований для назначения судебной экспертизы на предмет установления рыночной стоимости нежилых помещений по состоянию на 15.07.2015г. и по состоянию на 10.08.2015г., поскольку обязательства по оплате помещений ООО «Строительная компания Дексус» не исполнило, а государственная регистрация перехода права собственности на нежилые помещения к ООО «Строительная компания Дексус» произведена.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.11.2015г. к производству суда принято заявление Лагода Максима Сергеевича о признании несостоятельным (банкротом) Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева».

Суд приходит к выводу о наличии достаточных оснований для признания договора купли-продажи недвижимости от 15.07.2015г. недействительной сделкой, поскольку он совершен должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом, ООО «Строительная компания Дексус» не произведено равноценное встречное предоставление за приобретаемые нежилые помещения. При этом, существенно в худшую для должника сторону отличаются условия о том, что на отношения сторон не распространяются требования ст. 488 ГК РФ о возникновении залога в пользу продавца в силу закона, в отличие от предусмотренного в договоре купли-продажи недвижимости от 09.10.2015г условия о залоге недвижимого имущества в силу закона в пользу ООО «Строительная компания Дексус».

В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно абз. 3 п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ №63 если первая сделка будет признана недействительной, должник вправе истребовать спорную вещь у ее второго приобретателя только посредством предъявления к нему виндикационного

иска вне рамок дела о банкротстве по правилам статей 301 и 302 ГК РФ. В случае подсудности виндикационного иска тому же суду, который рассматривает дело о банкротстве, оспаривающее сделку лицо вправе по правилам статьи 130 АПК РФ соединить в одном заявлении, подаваемом в рамках дела о банкротстве, требования о признании сделки недействительной и о виндикации переданной по ней вещи; также возбужденное вне рамок дела о банкротстве тем же судом дело по иску о виндикации может быть объединено судом с рассмотрением заявления об оспаривании сделки - их объединенное рассмотрение осуществляется в рамках дела о банкротстве.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Право собственности ООО «Хайтек девелопмент» на нежилые помещения общей площадью 2 483,9 кв.м., расположенное в здании по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3., кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, зарегистрировано Управлением Росреестра по Москве 30.11.2015г.

В соответствии с ч.2 ст. 302 ГК РФ если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в абз. 2 п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», для целей применения пунктов 1 и 2 ст. 302 Гражданского кодекса РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения.

Как следует из письменных пояснений ООО «Хайтек девелопмент» и Садыковой Г.Р., оплата по договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2015 года в пользу ООО «Строительная компания Дексус» или в пользу Садыковой Г.Р. со стороны ООО «Хайтек девелопмент» не производилась.

В производстве Лефортовского районного суда города Москвы находится гражданское дело по №02-2526/2017 по иску Садыковой Г.Р. к ООО «Хайтек Девелопмент» о взыскании долга по договору купли-продажи от 09.10.2015 и обращении взыскания на заложенное спорное нежилое помещение.

Как следует из материалов дела ООО «Строительная компания Дексус» уступило Садыковой Г.Р. по договору уступки прав (требований) от 14 июня 2016г. права требования к ООО «Хайтек девелопмент», вытекающие из договора купли-продажи недвижимости от 09.10.2015г. на сумму 1 408 800 долларов США.

В соответствии с п.2.1, 2.2, 2.3, 2.4 договора уступки прав (требований) от 14.06.2016г. в оплату уступаемых прав требований цессионарий обязался перечислить на счет cedenta 70 000 000 рублей, указанная сумма выплачивается цессионарием cedенту в срок до 20 июня 2016г. Вместе с уступаемым правом требования к Садыковой Г.Р. перешло право на залог в силу закона в отношении нежилых помещений кадастровый номер: 77:09:0001026:8764.

Уступка 14.06.2016 ООО «Хайтек девелопмент» требований к приобретателю ООО «Строительная компания Дексус» по цене, меньшей уступаемого требования, означает, что отчуждатель не получил и заведомо не получит в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества.

В связи с изложенным ООО «Хайтек девелопмент» не считается получившим нежилые помещения возмездно от ООО «Строительная компания Дексус». Следовательно, требования конкурсного управляющего Новикова П.В. об истребовании спорных нежилых помещений подлежат удовлетворению.

Суду не представлены доказательства, подтверждающие перечисление

Садыковой Г.Р. на счет ООО «Строительная компания Дексус» суммы в размере 70 000 000 рублей.

Согласно акта взаиморасчетов от 15.06.2016г. по договору уступки прав (требований) от 14.06.2016г. все взаиморасчеты по договору произведены, стороны материальных и иных претензий друг к другу не имеют.

В подтверждение взаиморасчетов сторон Садыковой Г.Р. представлено Соглашение от 14.06.2016г. о расторжении предварительного договора купли-продажи апартаментов от 01.10.2015г., по которому ООО «Строительная компания «Дексус» обязалось в течение 3 дней вернуть Садыковой Г.Р. обеспечительный платеж эквивалентный 1 077 180,98 долларов США.

Как следует из материалов дела оплата по предварительному договору купли-продажи апартаментов от 01.10.2015г. не проводилась, а по Соглашению о зачете от 01.10.2015г. произведен зачет встречных однородных требований в сумме эквивалентной 1 077 180,98 долларов США по обязательствам, вытекающим из предварительного договора купли-продажи апартаментов от 01.10.2015г. и из договора цессии от 01.10.2015г.

По предварительному договору купли-продажи апартаментов от 01.10.2015г. ООО «Строительная компания «Дексус» обязалась заключить с Садыковой Г.Р. договор купли-продажи апартаментов не позднее 14.06.2016г. стоимостью 1 077 180,98 долларов США.

По договору цессии от 01.10.2015г. Садыкова Г.Р. уступила ООО «Строительная компания «Дексус» права требования к ЗАО «Сэм Энд Смит», возникшие из Соглашения от 01.10.2015г. о расторжении предварительного договора купли-продажи недвижимости от 05 августа 2014 года в размере, эквивалентном 1 077 180,98 долларов США, по которому ЗАО «Сэм Энд Смит» обязалось вернуть Садыковой Г.Р. уплаченный обеспечительный платеж в размере 1 521 227,20 долларов США.

Таким образом, в результате взаимозачетов и цессий с ООО «Строительная компания «Дексус», Садыкова Г.Р. получила права требования к ООО «Хайтк Девелопмент» на сумму 1 408 800 долларов США, обеспеченное залогом спорного недвижимого имущества, а ООО «Строительная компания «Дексус» получило права требования к ЗАО «Сэм Энд Смит» на сумму 1 521 227,20 долларов США.

Согласно картотеке арбитражных дел определением Арбитражного суда города Москвы от 08.04.2016г. по делу №А40-39653/2016-66-57 к производству суда принято заявление о признании банкротом Акционерного общества «Сэм энд Смит», а решением от 10.08.2016г. Акционерное общество «Сэм энд Смит» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.05.2017г. по делу №А40-227764/2016-66-322 ООО «Строительная Компания Дексус» (ОГРН 1137746824434, ИНН 7725802117; 115114, г. Москва, Даниловская набережная, д.8, стр. 29а) признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Согласно статье 42 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном федеральным законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается.

Согласно пп. 7 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается в случае изъятия заложенного имущества (статья 167, 327), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 353 Кодекса.

В соответствии с абзацем 4 пункта 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной

практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, учитывая наличие оснований для удовлетворения требований конкурсного управляющего о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости от 15.07.2013г. и виндикационного требования, подлежат также удовлетворению требования конкурсного управляющего о признании отсутствующим обременения залогом нежилого помещения в пользу Садыковой Г.Р.

Согласно ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Руководствуясь статьями 32, 61.2., 61.8 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 64, 65, 67-71, 75, 123, 158, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л И Л:

Отказать Садыковой Г.Р. и ООО «Строительная компания Дексус» в удовлетворении ходатайства об отложении судебного разбирательства отказать.

Отказать ООО «Хайтэк Девелопмент» и конкурсному управляющему ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» в удовлетворении ходатайства о назначении судебной экспертизы.

Признать недействительным договор купли-продажи недвижимости от 15.07.2015, заключенный ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» и ООО «Строительная компания Дексус».

Истребовать у ООО «Хайтэк Девелопмент» в пользу ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, расположенное по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3.

Признать отсутствующим обременение залогом нежилого помещения, кадастровый номер: 77:09:0001026:8764, расположенное по адресу: Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3 в пользу Садыковой Гузель Раисовны.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Судья



Е.А. Пахомов





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахруштина, д. 20, Москва, 109992
Телефон: (495)777-7777, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi/
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

04 ИЮН 2018

№ 8511-Р-38973/18-1

на № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ЗАО "МОСКОВСКАЯ
ТОНКОСУКОННАЯ ФАБРИКА
ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕВА"

П.В. Новикову

а/я 1, г. Москва, 121099

О предоставлении сведений

Уважаемая Павел Валерьевич!

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) рассмотрел Ваш запрос от 22.05.2018 №01/3 о предоставлении сведений в отношении ЗАО "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕВА" (ИНН 7712019653) и сообщает следующее.

По данным информационных ресурсов Департамента, договор аренды на земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3 отсутствует.

Одновременно с этим сообщаем, 29.12.2012 с ЗАО "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕВА" заключен договор №М-09-040095, согласно которому организации в пользование предоставлен земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 58.

Приложение: на 15 л. в 1 экз.

Начальник Управления правового
обеспечения в сфере защиты имущества

Н.В. Семенюта

Попова Е.В.



900001269_13567898



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

город Москва
22.07.2016.

Дело № А40-213937/15-175-633Б

Резолютивная часть решения объявлена 19.07.2016.
Полный текст решения изготовлен 22.07.2016.

Арбитражный суд в составе:
судьи Пахомова Е.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ромашковой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ИП Власова А.А.
о признании несостоятельным (банкротом) Закрытое акционерное общество «Московская
тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653), по
существу,

В судебное заседание явились:

временный управляющий - Новиков П.В. (паспорт, опр. 26.01.2016)
от временного управляющего – Ведилин Е.И. (паспорт, дов-ть от 10.02.2016)
от должника – Роман В.Б. (паспорт, дов. от 01.07.2016)
от ИП Власова А.А. – Мамонт О.В. (паспорт, дов-ть от 18.01.2016)
от АКБ «Абсолют Банк» - Резниченко В.А. (паспорт, дов-ть от 26.04.2016)
от Коротковой Е.С. – Лобачев Д.С. (паспорт, дов-ть от 22.10.2015)
от ИП Кучерова И.А. – Чернышев М.В. (паспорт, дов-ть от 20.02.2016)
от Якубова Г.А. – Макаров М.Е. (паспорт, дов-ть от 21.04.2016)
от Микитиной И.В. – Юшков А.Е. (паспорт, дов-ть от 24.12.2015)
представитель собрания кредиторов - Павловский А.С. (паспорт, выписка и протокола от
06.07.2016)
от Сучковой Е.В., Козельцевой В.В., Ярошенко А.С., Лобзова А.В., Медведева Д.А.,
Сайфулиной К.А., Семкина А.А., Волостнова А.В., Беньш А.А., Кузьмина Н.Н., Бойко А.Ю.,
Паппо Т.И., Хорт С.Д., Прокофьевой Е.Г., Иванова К.А., Борсук Д.А., Горбатовой Ю.А., Краско
Н.О., Никитина С.И., Нечаева К.В. – Сеницын Д.И. (паспорт, дов-ти)
от Морозовой Е.В. – Драгун А.Н. (паспорт, дов-ть от 05.07.2016)

У С Т А Н О В И Л :

Определением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-213937/15-175-633Б от
26.01.2016 в отношении Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика
имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653) введена процедура
наблюдения, временным управляющим утвержден Новиков Павел Васильевич.

В данном судебном заседании дело рассматривалось по существу.

Представитель должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания для
ознакомления с материалами дела, а так же в связи с подачей заявлений о признании
недействительными решений, принятых на собрании кредиторов 06.07.2016, обжалованием
определений Арбитражного суда г. Москвы от 18.05.2016 о включении требований ПАО АКБ
«Абсолют Банк» и от 04.07.2016 об отказе во включении требований АО «Арбита» в реестр
требований кредиторов должника.

Временный управляющий, представители АКБ «Абсолют Банк», ИП Власова А.А., ИП
Кучерова И.А., Якубова Г.А., Коротковой Е.С., Морозовой Е.В., представитель собрания
кредиторов против ходатайства возразили.

Представитель Сучковой Е.В., Козельцевой В.В., Ярошенко А.С., Лобзова А.В., Медведева Д.А., Сайфулиной К.А., Семкина А.А., Волостнова А.В., Беньш А.А., Кузьмина Н.Н., Бойко А.Ю., Паппо Т.И., Хорт С.Д., Прокофьевой Е.Г., Иванова К.А., Борсук Д.А., Горбатовой Ю.А., Краско Н.О., Никитина С.И., Нечаева К.В. (далее по тексту - кредиторы - физических лиц), представитель Микитиной И.В., представитель Коротковой Е.С. оставили вопрос на усмотрение суда.

Рассмотрев ходатайство, суд установил, что оно не подлежит удовлетворению, поскольку основания, предусмотренные ст. 158 АПК РФ отсутствуют. В материалы дела временным управляющим представлен отчет с приложением доказательств, подтверждающих выводы, изложенные в отчете. Согласно представленному в материалы дела протоколу собрания кредиторов, на собрании кредиторов временный управляющий отчитался о проделанной работе, все материалы собранные временным управляющим были предоставлены для ознакомления. Наличие нерассмотренных жалоб на определения о включении/ отказе во включение в реестр требований кредиторов должника не являются основаниями для отложения рассмотрения дела, также как и наличие заявления об оспаривании решений, принятых на собрании кредиторов.

Представитель кредиторов - физических лиц поддержал представленные ранее в материалы дела ходатайства о применении к должнику правил параграфа 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и назначении строительно-технической экспертизы.

Представители временного управляющего, собрания кредиторов, ИП Власова, АКБ «Абсолют Банк», ИП Кучерова И.А., Морозовой Е.В. против ходатайств возразили.

Представитель Коротковой Е.С., должника оставили вопрос о применении к должнику правил параграфа 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на усмотрение суда.

Представители Якубова Г.А., Микитиной И.В. поддержал ходатайство о применении к должнику правил параграфа 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», против ходатайства о назначении экспертизы возразили.

Представитель должника поддержал ходатайство о назначении экспертизы.

Суд отказывает в удовлетворении ходатайства о применении к должнику правил параграфа 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Как следует из п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» лицом, привлекающим денежные средства и (или) имущество участников строительства (застройщиком), является юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования; участник строительства – физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

В соответствии со ст. 15, 16 Жилищного Кодекса РФ: жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Указанный перечень является исчерпывающим.

Таким образом, понятие «апартамент» не относится к жилым помещениям. Суду не представлены доказательства того, что должник является застройщиком.

Кроме того, в рамках рассмотрения дела не было заявлено ни одного требования о передаче квартиры, большинство требований кредиторов являлись денежными и вытекали из неосновательного обогащения.

Рассмотрев ходатайство о назначении экспертизы, суд установил, что оно не подлежит удовлетворению, поскольку в силу п. 1 ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний.

Данная норма не носит императивного характера, а предусматривает рассмотрение ходатайства и принятие судом решения об удовлетворении либо отклонении ходатайства. Назначение экспертизы является правом, а не обязанностью суда.

На основании ч. 2 ст. 64, ч. 3 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Таким образом, судебная экспертиза назначается судом в случаях, когда вопросы права нельзя разрешить без оценки фактов, для установления которых требуются специальные познания.

В данном случае суд оценил имеющиеся в деле доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пришел к выводу об отсутствии оснований для проведения экспертизы. Кроме того, заявителями ходатайства не представлен ответ эксперта о возможности проведения экспертизы, её стоимости и сроках, так же как и не представлены со стороны лиц, заявивших ходатайство доказательства перечисления на депозитный счёт Арбитражного суда денежных средств на проведение экспертизы.

С учетом изложенного, суд не находит оснований для удовлетворения заявленного ходатайства, поскольку считает, что представленных по делу доказательств для рассмотрения заявления по существу достаточно и необходимость в разрешении вопросов, предполагающих специальные познания, отсутствует, в связи с чем проведение экспертизы не требуется.

Временный управляющий поддержал представленное в материалах дела ходатайство об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Представители собрания кредиторов, ИП Власова, АКБ «Абсолют Банк», ИП Кучерова И.А., Коротковой Е.С., Якубова Г.А., Морозовой Е.В. поддержали ходатайство об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Представитель Семкина А.А. и Медведева Д.А. оставил вопрос на усмотрение суда.

Представитель кредиторов физических лиц против открытия процедуры конкурсного производства возразил.

Представители должника и Микитиной И.В. против ходатайства возразил.

Из отчета временного управляющего и представленных документов следует, что восстановление платежеспособности должника невозможно, реестр требований кредиторов сформирован, целесообразно ходатайствовать об открытии конкурсного производства в отношении должника.

Из отчета временного управляющего и представленных документов следует, что в ходе наблюдения обнаружено имущество, способное покрыть судебные расходы, а также расходы на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

На состоявшемся 06.07.2016 собрании кредиторов было принято решение ходатайствовать перед судом о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства. Собранием также принято решение об определении саморегулируемой организации – НП «МСОПАУ» и утверждении Новикова Павла Васильевича конкурсным управляющим должника.

Суд, заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, пришел к выводу, что Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653) подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение срока, составляющего более трех месяцев, должник не способен удовлетворить требования перед кредиторами по денежным обязательствам, сумма которых более 300 000 руб.; собрание кредиторов, состоявшееся 06.07.2016, не признано недействительным.

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве отсутствуют.

Конкурсным управляющим должника в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подлежит утверждению Новиков Павел Васильевич, чья кандидатура представлена НП «МСОПАУ».

В деле имеется информация, представленная НП «МСОПАУ», членом которой является выбранный арбитражный управляющий, указанная кандидатура соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 7, 32, 45, 51-53, 75, 124, 126 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 150, 156, 167-170, 176, 233 АПК РФ, арбитражный суд

4

Р Е Ш И Л :

Отказать должнику в удовлетворении ходатайства об отложении рассмотрения дела.
Отказать в удовлетворении ходатайств о применении § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) и назначении экспертизы.

Признать несостоятельным (банкротом) Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653).

Открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим должника члена НП МСОПАУ Новикова Павла Васильевича (ИНН 772109351283, адрес для направления корреспонденции: 121099, г. Москва, а/я 1).

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника, иные органы управления должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

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

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

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника **на 19.01.2017 на 10 час. 00 мин. в зале 10054**, 10-й этаж в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

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

Взыскать с Закрытого акционерного общества «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653) в пользу Индивидуального предпринимателя Власова Алексея Алексеевича расходы по госпошлине в размере 6 000 (шесть тыс.) рублей.

Решение о признании должника банкротом и может быть обжаловано в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.А. Пахомов



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Россия, 125009, г. Москва, М. Гнездиновский пер., 9, стр. 7
Тел.: +7(495) 629-02-80, Факс: +7(495) 629-02-80
www.mosgorbti.ru

20.06.2017 № ИС-С-2812/17
на № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ЗАО «Московская тонкосуконная
фабрика имени Петра Алексеева»

П.В. Новикову

а/я 1, для Новикова П.В.
г. Москва, 121099

Уважаемый Павел Васильевич!

На Ваш запрос от 13.06.2017 № б/н, входящий № ВХ-С-2717/17 от 14.06.2017, предоставляем копию технического паспорта на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д. 46, стр. 3.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Начальник Второго
территориального управления

Е.В. Кузнецова

Виноградов А.М.
(495) 656-29-50



44-09-01026-000-000-14445

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на полувинтовой дом в аренду

Кварт. № 2314
Инвент. № 7
Шифр фонда _____
Шифр проекта _____

на Михайловской (назначение здания) дом № 46 стр. корп. № 3 (местность)

района Восточный г. Москвы

Владелец Ф-ла ин. центра "Ассесса" Министратства информационных технологий принадлежит РРП Общие сведения

Число этажей 5

Год постройки до 1914 переоборудовано _____ в 1930 г. Год последнего каз. ремонта 1981 г. надстроено _____

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши асфальтовая черепица площадь крыши _____ кв. м.

Фасад штукатурка, извест. окрашка (вид отделки) площадь фасадов _____ кв. м.

Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 292 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользон. 92 кв. м.

Объем 11056 4050 куб. м.

Приведенная общая площадь по зданию _____ кв. м., в т. ч. общей _____ кв. м.

из них:

а. Жилые помещения: Приведен. общ. площ. _____ кв. м., в т. ч. общей площади жилой площади _____ кв. м.

13936
13936
805.6

а. Распределение жилой площади:

Жилая площадь находится:	Количество					Текущие изменения:								
	жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилая	В том числе жилая	Количество		Общая площадь	В том числе жилая	Количество			Общая площадь	В том числе жилая
						жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь		
1 В квартирах	34	60	1392	805.6	100	100	222	720	222	720	222	720	222	720
2 В помещен. коридоры, системы														
3 В общежитиях														
4 Служебная жилая площадь														
5 Мансаренная жилая площадь														
Итого														

Из общего числа жилой площади находится:

а) в мансардах _____

б) в мезонинах _____

в) в цокольных этажах _____

г) в подвалах _____

Итого _____

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

Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения								
				Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь			
1 Однокомнатные	9	222	720	9	222	720	9	222	720	9	222	720
2 Двухкомнатные	14	468	468	30	960	854	30	960	854	30	960	854
3 Трехкомнатные	6	240	216	24	720	720	24	720	720	24	720	720
4 Четырехкомнатные				6	194	323	6	194	323	6	194	323
5 Пятикомнатные												
6 Шестикомнатные				1	210	23	1	210	23	1	210	23
7 В семь и более комнат												

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____		Сред. жил. площ. кварт. _____	Сборник № _____						
вид внутр. отдел. _____		Сред. внутр. высота помещ. _____	Таблица № _____						
№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Площадь к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Примечание к методу определения износа по формуле № 104	
				5	6	7	8		
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрывает:								
	чердачные								
	междуэтажные								
	подвальные								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы:								
	окопные								
	дверные								
7	Отделочн. раб.								
	Наружн. отделка архитектур. оформл.								
	а. _____								
	б. _____								
	Внутрен. отделка								
	а. _____								
	б. _____								
8	Санитарные и электротехнич. работы:	Центр. отопление							
		Печное отоплен.							
		Волопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газов. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. водосл.						
		Горячее водосл.							
		Вентиляция							
		газоснабжение							
мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещ.									
9	Разные работы								

КСЕРОКОПИЯ

Итого _____ 100 _____
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

ПО "Печатник" УИМ, Зак. 2124, тир. 60000

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 1 Сред. жил. площ. кварт. _____ Сборник № 88
 вид внутр. отдел. 1 Сред. внутр. высота помещ. _____ Таблица № 29.6

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструкт. элем. с поправкой	Износ, в %	Приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{вес} \times \text{износ}}{100}$
1	Фундаменты	Фундаменты капительные	Фундаменты капительные	11	11	11	55	6,1
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	Стены 2-х комнат штукатуренные по периметру окон деревянные откосы деревянные откосы	штукатуренные штукатуренные штукатуренные штукатуренные	26	26	26	60	15,6
3	Перегородки: чердачные междуплановые подпольные	деревянные откосы	деревянные откосы	14	19	19	65	9,1
		штукатуренные откосы	штукатуренные откосы					
		штукатуренные откосы	штукатуренные откосы					
4	Крыша	Крыша по железобетонной плите в скате с водосточными канализациями	Крыша по железобетонной плите в скате с водосточными канализациями	3	3	3	50	1,5
5	Полы	Полы в комнате и санузле - линолеум на стяжке	Полы в комнате и санузле - линолеум на стяжке	6	6	6	65	3,9
6	Проемы: оконные дверные	деревянные откосы	деревянные откосы	11	11	11	65	7,2
		штукатуренные откосы	штукатуренные откосы					
7	Отделочн. раб. а. Наружн. отделка архитект. оформл. б. Внутрен. отделка	штукатурка, малярные работы	штукатурка, малярные работы	9	9	9	65	5,9
		штукатурка, малярные работы	штукатурка, малярные работы					
		штукатурка, малярные работы	штукатурка, малярные работы					
8	Санитарные и электротехнич. работы: Ванна: с газом, колонк. с дров. колонк. с горяч. водосн. Горячее водосн. Вентиляция газоснабжение мусоропровод Лифты Электроосвещ.	Канализация	Канализация	16	16	16	60	9,6
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
		Канализация	Канализация					
9	Разные работы	Работы по ремонту штукатурки, малярные работы	Работы по ремонту штукатурки, малярные работы	4	4	4	50	2,0

% износа, приведенный к 100 по формуле:

Итого: 100
 процент износа (гр. 9) - 100
 удельный вес (гр. 7) - 100
 $\frac{100 \times 57,61}{100} = 57,61\%$

**Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»**

6. Нежилые помещения: общая площадь 58 кв. м.

№ п.п.	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
						Общая		Основная		Общая		Основная		
		всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Общест. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ. просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													
	Итого:													

В том числе:

площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

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

Специализированная оценочная компания
ООО «Агентство Оценки»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	основные перепл.	кв. м											
21	двери внутр.	шт.											
22	» наружные	»											
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м											
24	трубы центр. отоп.	п/м											
25	радиаторы	секц.											
26	панельное или ка- лориферное	кв. м											
27	печи на тверд. или газон. топл.	шт.											
28	АГВ колонки	»											
29	участки	»											
30	раковины	»											
31	водопров. трубы	п/м											
32	унитазы	шт.											
33	сmyивые бачки	»											
34	канализац. трубы	п/м											
35	трубы горяч. водосп.	»											
36	ванны	шт.											
37	души	»											
38	водонки г.д. или на тверд. топл.	»											
39	трубы газовые	п/м											
40	газовые 2-х конф.	шт.											
41	» 4-х конф.	»											
42	электрические	»											
43	телевидение	объем антенн											
44	лифты	шт.											
45	спечовая электропр.	п/м											
46	силовая электропр.	»											
47	вводные устройства	шт.											
48	электроштов.	»											
49	вентиляцион. стволы и трубы	п/м											
50	мусоропр. стволы	»											
51	балконы/лоджии	шт.											
52	эркеры	»											
53	ступени	»											
54	посадки	кв. м											
55	ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.											
57	бойлерные	»											
58	тепловые узлы	»											
59	водоподкачки	»											

Потребность в капитальном ремонте по строению _____ руб.

_____ 19 ____ г.

Работу выполнил: _____
(должность, ф. и. о., подпись)

ПО "Печатник" УИМ, Зак. 520, тир. 50000



45435_21161102



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва
28.01.2019

Дело № А40-213937/15-175-633Б

Резолютивная часть определения оглашена 22.01.2019.
Полный текст определения изготовлен 28.01.2019.

Арбитражный суд в составе:
судьи Пахомова Е.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Растегиным А.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании отчет конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653) и вопрос о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника,

В судебное заседание явились:
от конкурсного управляющего – Ломовцев Я.Е. (паспорт, дов-ть от 01.01.19)

О П Р Е Д Е Л И Л:

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-213937/15-175-633Б от 22.07.2016 Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653) признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Новиков Павел Васильевич.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет конкурсного управляющего и вопрос о завершении конкурсного производства.

В материалы дела поступило ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного производства на 6 месяцев, которое представитель в судебном заседании поддержал.

В связи с тем, что на дату проведения настоящего судебного заседания конкурсным управляющим должника не выполнены в полном объеме все мероприятия, предусмотренные Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» в рамках конкурсного производства, завершить конкурсное производство, открытое в отношении должника, в настоящем судебном заседании не представляется возможным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002 (далее по тексту - Закон о банкротстве) конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Согласно статье 129 Закона о банкротстве в обязанности конкурсного управляющего, в частности, входит: принятие в ведение имущества должника, проведение инвентаризации имущества должника, принятие мер по обеспечению сохранности имущества должника, принятие мер, направленных на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц. В силу статьи 131 Закона о банкротстве в круг обязанностей конкурсного управляющего входит формирование конкурсной массы, в том числе совершение действий по возврату имущества должника, с целью удовлетворения требований кредиторов.

Поскольку целью введения процедуры конкурсного производства является формирование и реализация конкурсной массы (имущества должника) с последующим как можно более полным удовлетворением требований кредиторов в соответствии с принципами очередности, соразмерности и пропорциональности, суд обязан способствовать наиболее

полному выполнению конкурсным управляющим всех необходимых мероприятий, в том числе и действий, направленных на поиск и возврат должнику ранее принадлежащего ему имущества.

Суду не представлены доказательства, подтверждающие формирование конкурсной массы, произведение расчетов с кредиторами, представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1 - 8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 Федерального закона от 1 апреля 1996 года N 27-ФЗ "Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования"; документальные доказательства, подтверждающие передачу документов по личному составу в архив; закрытия расчетного счета должника и сдачи в налоговый орган ликвидационного баланса.

В пункте 50 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" разъяснено, что в исключительных случаях возможно неоднократное продление срока конкурсного производства, в частности, если это необходимо для рассмотрения заявленных в установленный законом срок требований кредиторов, реализации имущества должника, завершения расчетов с кредиторами или для рассмотрения заявления о привлечении контролирующего должника лиц к субсидиарной ответственности.

Принимая во внимание положения пункта 2 статьи 124 Закона о банкротстве, арбитражный суд считает возможным удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего и продлить процедуру банкротства - конкурсное производство в отношении должника на шесть месяцев.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. ст. 32, 60, 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64-71, 75, 159, 184, 185, 223 АПК РФ,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653) о продлении срока конкурсного производства.

Продлить срок конкурсного производства в отношении Закрытого акционерного общества «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» (ОГРН 1037739295901 ИНН 7712019653) на шесть месяцев до 23.07.2019.

Конкурсному управляющему заблаговременно представить в суд отчет о результатах конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных п. 2 ст. 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника **на 23.07.2019 на 10 час. 20 мин. в зале 9029**, 9-й этаж в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: ул. Б. Тульская, д. 17.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

Судья

Е.А. Пахомов