



ООО «Бизнес Вектор» • bvector.ru • +7 (495) 646-04-48  
127247, Москва, Дмитровское ш., дом 100, стр. 2  
ИНН 7720546004/КПП 771301001  
р/с 40702810000000007288 в «Банк «Новый Символ» (АО) г. Москва  
к/с 30101810645250000209, БИК 044525209



#### **ОТЧЕТ № 1498**

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 290,4 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1.**

**Дата оценки: 10 мая 2017 г.**

**Дата составления отчета: 19 мая 2017 г.**

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ПАПИРУС-РУС» (ООО «ПАПИРУС-РУС»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор» (ООО «Бизнес Вектор»)**

**Москва, 2017**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	6
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ. ....	10
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	11
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. ....	11
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА. ....	12
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ. ....	14
2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ. ....	14
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ .....	20
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	20
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ). ....	21
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	21
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ. ....	21
3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	25
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
4.1. ОБЗОР РЫНКА .....	27
4.2. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ .....	33
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. ....	46
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ. ....	47
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	48
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	57
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ....	57
8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	58

127247, Россия,  
г. Москва,  
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2  
ООО «Бизнес Вектор»

19 мая 2017 г.  
ООО «ПАПИРУС-РУС»  
109052, г. Москва,  
ул. Смирновская, д.19, стр.11

**Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 290,4 кв. м., расположенного по адресу : г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1**

**Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.**

#### **УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!**

В соответствии с договором об оценке № 054-2017 от 10 мая 2017 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 290,4 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на –10 мая 2017г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

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

- 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».

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Сравнительный подход, метод анализа продаж.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 10 мая 2017 года рыночная стоимость составила:

Объект	Рыночная стоимость, руб. с учетом разумного округления <sup>1</sup>
Нежилое помещение, общей площадью 290,4 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 1, с 18 по 20,20а,20б,21,22а,22б, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001084:2454, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1	66 000 000

<sup>1</sup> Согласно пункту 15 статьи 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,

Павел Швец,  
генеральный директор  
ООО «Бизнес Вектор»

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Нежилое помещение, общей площадью 290,4 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 1, с 18 по 20,20а,20б,21,22а,22б, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001084:2454, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права № 77 АЖ 423 821 от 10.06.08 г.</p> <p>Кадастровый паспорт помещения;</p> <p>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Учитываемые права – собственность</p> <p>Данные об ограничениях и обременениях на права собственности на объект оценки – ипотека.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>10 мая 2017г.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<p>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях.</p> <p>2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.</p>

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.
9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке.
10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.
11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».

	<p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</p> <p>13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.</p> <p>14. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений.</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p>
--	---

## 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилое помещение, общей площадью 290,4 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 1, с 18 по 20,20а,20б,21,22а,22б, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001084:2454, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 054-2017 от 10 мая 2017 г.
Номер отчета	1498
Дата составления отчета	19 мая 2017 г.
Дата инспектирования объекта оценки	10 мая 2017 г.
Срок проведения оценки	10 мая 2017 г. – 19 мая 2017 г.
Балансовая стоимость	Нет данных
Информация о текущем использовании объекта оценки	Нежилое, офисное помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет



Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	66 000 000
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	66 000 000	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>	

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ПАПИРУС-РУС» (ООО «ПАПИРУС-РУС»)</p> <p>Адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.19, стр.11</p> <p>ОГРН 1027739249548, дата внесения записи о государственной регистрации 24.09.2002 г.</p>
Оценщик	<p>Курдяева Екатерина Андреевна, член СРО Саморегулируемая организация некоммерческое партнёрство «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1036, дата включения в реестр СРО: 25 января 2013 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки, ПП-I № 233923 от 12 февраля 2009г.).</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-589-060131/16, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 30.09.2017.</p> <p>Стаж работы с 2009г.</p>

	<p>Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки):</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, стр. 2</p>
Местонахождение оценщика	<p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: info@ bvector.ru</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	<p>Страховщик – ЗАО «Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2265/15 сроком действия с 07.07.2016 г. по 06.07.2017 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.</p>

#### 1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

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

Вознаграждение Оценщика 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.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

### **1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.**

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

### **1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.**

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были

понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

## **2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.**

### **2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.**

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

- сторона 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, типичном 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.

2. Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права



на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

5. Дата оценки (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.



Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

## **2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ**

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

В соответствии с ФСО-1:

- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- 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.

## **2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ**

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

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

### **3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).**

#### **3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

- Кадастровый паспорт помещения;
- Свидетельство о государственной регистрации права № 77 АЖ 423 821 от 10.06.08 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*Анализ имеющейся информации и документации.*

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

#### **3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.**

*Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:*

Общество с ограниченной ответственностью «ПАПИРУС-РУС» (ООО «ПАПИРУС-РУС»)

109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.19, стр.11

ОГРН 11027739249548, дата внесения записи о государственной регистрации 24.09.2002г.

Объектом оценки являются нежилое, офисное помещение.

Текущее использование объекта оценки – встроенное помещение офисного здания.

*Оцениваемые права*

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на помещение установлено на основании Свидетельства о государственной регистрации права.

Данные об ограничениях и обременениях на права собственности – ипотека.

При оценке нежилых помещений Оценщик, исходил из предположения, что в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны незначительными, не влияющими на стоимость объекта оценки.

Далее представлены основные характеристики оцениваемых помещений, по данным кадастрового паспорта.

Таблица 3-1 Описание объекта оценки

Основные параметры здания, в котором расположенные помещения	
Адрес	г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1
Административный округ (район)	Басманный район, Центральный административный округ
Удаленность от станции метро	Красные ворота (200 м.)
Функциональное назначение	Нежилое здание
Этажность	3
Подземная этажность	1
Общая площадь здания, м2	6 646,7
Техническое обеспечение объекта оценки	Электроснабжение, холодное водоснабжение, центральное отопление и ГВС от ЦТП, х/ф канализация
Год ввода в эксплуатацию	1892
Материал стен	Кирпичные
Кадастровый номер	77:01:0001084:1097
Основные параметры нежилых помещений	
Инвентарный номер	290/1 (02105884:0016)
Номера помещений на поэтажном плане	IV (ком.1,18-20, 20а, 20б, 21, 22а, 22б)
Этаж расположения помещений	1
Функциональное назначение	Нежилое, офисное помещение
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м.	290,4 кв.м.
Общее состояние помещений на дату	рабочее



оценки	
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права № 77 АЖ 423 821 от 10.06.08 г
Обременения	ипотека

Источник: данные Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной представителями Заказчика, данных сайта <http://pkk5.rosreestr.ru> и визуального осмотра объекта оценки.

*Сведения об износах и устареваниях.*

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу 3-1).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (functional obsolescence) и - экономическое устаревание (economic obsolescence)

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

### 3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы.

Басманный район — район в Москве в северо-восточной части Центрального административного округа, а также соответствующее району внутригородское муниципальное образование «Басманное».

Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики в городе Москве, площадь территории района составляет 837 га. Численность населения на 1 января 2010 года — 100,5 тыс. чел.

На территории Басманного района расположены 10 станций метро, Курский вокзал и более 30 православных церквей

С запада район ограничен Лубянской улицей; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной улице, 1-й Басманной улице, Ольховской улице, Третьему транспортному кольцу, Новой Переведеновской улице; с севера граница по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны — по Госпитальному Валу, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга — по Курскому направлению МЖД, Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка.





### **3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 17 ФСО №7).

*НЭИ участков с существующей застройкой.*

Исходя из целей оценки, а также категории земель, к которым относится земельный участок, его следует рассматривать в существующих границах и объеме. Рассмотрение других, не связанных с размещением административных и офисных зданий не предполагается ввиду практического отсутствия правомочных способов в обозримой перспективе высвобождения земельного участка (демонтаж существующего здания).

*Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.*

Мы не проводили детального расчета денежных потоков генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, предполагая, что типичное окружение здания в совокупности с планировкой здания, исключающей размещение гостиничных номеров или складских помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве офисного.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. под размещение нежилого здания со встроенными офисными помещениями, без рассмотрения других вариантов использования.

#### **4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

##### **4.1. ОБЗОР РЫНКА**

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

События в Украине, косвенное участие России в котором постепенно перерастает в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к глубокому политическому и экономическому кризису в Российской Федерации.

В свете данных событий, исход которых все еще неизвестен, бизнес, как и можно было прогнозировать, занял выжидательную позицию.

На фоне постепенного восстановления макроэкономических индикаторов и укрепления курса рубля инвестиционный рынок постепенно увеличивает свою привлекательность, что выражается как в росте интереса со стороны потенциальных покупателей, так и в готовности продавцов предлагать на рынке премиальные активы.

Иностранный капитал по-прежнему сохраняет осторожность на российском рынке недвижимости. В отношении иностранных инвесторов в прошлом году наблюдались разнонаправленные тенденции. Инвесторы, принявшие стратегию сокращения своих портфелей, продавали свои активы недвижимости. При этом наблюдалась и значительная активность со стороны иностранных фондов, принявших решение о развитии в России, однако такие сделки пока не состоялись. В результате в 2016 г. доля иностранного капитала колебалась на уровне 2% от общего объема закрытых сделок, что иллюстрирует сокращение активности иностранных инвесторов за последние несколько лет

Несмотря на активизацию рынка капитала в конце 2016 г., в 2017 году ожидается объем инвестиций в коммерческую недвижимость на уровне 2016 года.

В суммарном объеме инвестиций в 2017 г. традиционно будет превалировать офисный сегмент, особенно в части сделок под собственное размещение. Кроме того, ожидается сохранения тенденции проведения безденежных сделок — либо через обмены активами, либо за акции.

В 2017 г. ожидается увеличения доли торгового сегмента в общей структуре сделок. Восстановление ставок аренды, сокращение инфляции и низкая стоимость входа в торговый сегмент привлекают многих инвесторов, которые активно интересовались качественными торговыми центрами. Однако многие сделки, находившиеся на финальной стадии переговоров, не были закрыты к концу 2016 г., и рынок может увидеть их в 2017 г. Ключевые российские игроки продолжают приобретать инвестиционные активы. Что касается иностранных инвесторов, то фонды и инвестиционные компании, принявшие решение сократить присутствие в России, продолжают продавать свои текущие активы, но в то же время ожидается закрытие ряда сделок со стороны иностранных игроков, принявших решение о развитии в стране. Будет наблюдаться рост интереса к российскому рынку со стороны китайских и арабских инвесторов.



*Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.*

Объектом оценки является офисное помещение. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, следует определить, как рынок офисной недвижимости.

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

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

<p>Офисные помещения</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Басманный, пр. Мясницкий, д.2/1</p> <p>Общая площадь помещения кв.м.: 150</p> <p>Состояние: типовый ремонт</p> <p>Этаж расположения: 1</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: <a href="http://www.fortexgroup.ru">http://www.fortexgroup.ru</a></p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 40 500 000</p>	
<p>Офисные помещения</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Басманный, Чистопрудный бул., 13С2</p> <p>Общая площадь помещения кв.м.:132</p> <p>Состояние: типовый ремонт</p> <p>Этаж расположения: 1</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a></p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 35 000 000</p>	

<p>Офисные помещения</p> <p>Адрес/Район расположения: район Мещанский, Рождественский бул, 20, Москва</p> <p>Общая площадь помещения кв.м.: 171</p> <p>Состояние: типовой ремонт</p> <p>Этаж расположения: 1</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: <a href="http://www.beboss.ru">http://www.beboss.ru</a></p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 140 000 000</p>	
<p>Офисные помещения</p> <p>Адрес/Район расположения: район Басманный, Мясницкая ул, 46, Москва,</p> <p>Общая площадь помещения кв.м.: 210</p> <p>Состояние: типовой ремонт</p> <p>Этаж расположения: 4</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: <a href="http://www.beboss.ru">http://www.beboss.ru</a></p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 49 999 950</p>	

Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 35 000 000 до 140 000 000 рублей.

## 4.2. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### Основные события рынка

Официальный уровень инфляции с начала года (за январь и февраль) составил 0,8% против 1,6% за тот же период 2016 года. В годовом исчислении инфляция в феврале 2017 г. замедлилась до 4,6% после 5,0% в январе 2017 г. Прогнозируемая инфляция на 2017 г. – 4,0-4,5%. Банк России снизил ключевую ставку с 10% до 9,75% годовых. Продолжается снижение инфляционных ожиданий и восстановление экономической активности. Инфляционные риски несколько снизились, но сохраняются на повышенном уровне. Курс доллара на конец 1 кв. 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г. В 1 кв. 2017 г. рынок офисной недвижимости вырос на 0,3% относительно 4 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил 14,64 млн.кв.м – в сегментах А, В+, В или почти 15,9 млн.кв.м – с учетом класса С.

В 1 кв. 2017 г. в сегменте офисной недвижимости был введен только 1 объект класса В+ общей площадью 90 тыс.кв.м (GBA). Сроки сдачи объектов, ожидающихся в 1 кв. 2017 г., переносятся. Так, объекты в составе ММДЦ «Москва-Сити» («Федерация-Восток» и «IQ-квартал») перенесены на II полугодие 2017 г, БЦ Neopolis – на 1 кв.2018 г. Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость: • БЦ «Сретенка, 18» (класс В+) площадью 21,5 тыс.кв.м выкуплен инвесткомпанией

«Платформа». • УК «Иткол» приобрела офисно-складской комплекс площадью 13 тыс. кв. м вблизи метро «Текстильщики». • Компания «Галс-Девелопмент» продала офисное здание класса «А» площадью 4,13 тыс. кв. м, входящее в состав элитного комплекса «Сады Пекина». Условия сделки и покупатель не разглашаются. Крупные приобретения офисов для собственного размещения: • «Россельхозбанк» стал владельцем офисного центра «Инком сити» (класс В+) площадью около 10 тыс. кв. м. Сумма сделки оценивается в сумму от 1,2 млрд до 2,5 млрд руб. • «Локо-Банк» приобрёл у компании «Галс-Девелопмент» 4,5 тыс. кв. м в башне «Б» БЦ SkyLight (класс А).

#### *Обзор рынка предложений офисной недвижимости*

Объем ввода в 1 кв. 2017 г. составил 51,8 тыс. кв. м (GLA), что на 16% выше показателей предыдущего квартала и сопоставимо с результатами аналогичного периода 2016 года. Прирост общей площади составил 90,0 тыс. кв. м (GBA). По сравнению с 2015 годом, динамика вывода офисных площадей остаётся низкой (текущий показатель почти 2 раза ниже результата 1 кв. 2015 года). Весь введенный в 1 квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента В+, расположенному за пределами ТТК, в ЮЗАО.

#### *Обзор рынка спроса офисной недвижимости*

На конец 1 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 16,1%, снизившись относительно 4 кв. 2016 г. на 10,1% или 1,8 п.п. Второй квартал подряд отмечается снижение вакансии по всем классам: в классе А – до 21,3%; в классе В+ – до 14,3%; в классе В – до 9,2%; в классе С – до 8,4%. Наибольшая доля вакантных площадей предлагается в классе А за пределами ТТК – 29,6% (рост на 2,1% или 0,6 п.п. к 4 кв. 2016 г.). Внутри ТТК вакансия в классе А составила 16,9%, что в 1,8 раз меньше, чем вне ТТК. В классе В+ отмечена явно выраженная тенденция к росту заполняемости площадей вне ТТК по сравнению с 4 кв. 2016 г. – снижение вакансии с 19,2% до 16,0% (на 16,3%). Существенное снижение доли вакантных площадей произошло в классе С внутри ТТК: с 11,5% до 8,8% (на 23,1%).<sup>2</sup>

#### *Основные выводы и прогнозы рынка офисной недвижимости*

Сохраняется замедление темпов вывода на рынок новых офисных площадей. За 1 кв. 2017 г. введён объём, сопоставимый с аналогичным периодом 2016 г., но в 2 раза меньший, чем за 1 кв. 2015 г. С начала 2016 г. основной объём (97%) вводимых площадей приходится на сегмент В+, остальные 3% – на класс А. Объекты класса В и С на рынок не выводились. 2. Снижение доли вакантных офисных площадей. С конца 2016 г. продолжается снижение вакансии в офисных центрах по всем сегментам, что связано в том числе с позитивными изменениями в макроэкономике. Низкие объёмы ввода в классе А привели к тому, что за год вакансия снизилась на 6,6 п.п. (24%). Быстрее заполняются офисы внутри ТТК. Об этом свидетельствуют и крупные сделки (от 1 тыс. кв. м) по аренде: 81% площадей арендованы в классе А, при этом почти все объекты расположены в ЦАО. В классе В+ уровень вакансии также существенно сократился – на 2,2 п.п. (13%) к 1 кв. 2016 г. В сегментах В и С снижение доли вакантных площадей происходит более медленными темпами – менее 1 п.п. за год. Собственники подстраиваются под наиболее активных арендаторов – компании среднего и малого бизнеса, желающих улучшить условия аренды. С этой целью крупные помещения дробятся на более ликвидные мелкие офисы. Рынок остаётся рынком арендатора: сдаются или полностью готовые помещения или выполняется

<sup>2</sup> <http://nai-apart.ru/>



ремонт под клиента. 3. Наметилась тенденция к повышению арендных ставок в высококлассном сегменте А,В+, В. I квартал 2017 года В 1 квартале 2017 г. отмечается активное повышение заявленных арендных ставок по сравнению с концом 2016 г., в некоторых объектах рост составляет более 20%. Среднее повышение по классам составило: в классе А - на 4,8%, классе В+ - на 7,5%, и В - на 4,7%. Заявленные арендные ставки не являются окончательными, а служат предметом торга. Арендодатели повышают арендные ставки, желая компенсировать снижение в 2015-2016 гг. за счёт новых арендаторов, а также для того, чтобы оценить спрос на офисные помещения по повышенным ставкам. Ожидается, что во 2 кв.2017 г. ситуация стабилизируется. На фоне повышения ставок в высококлассном сегменте, класс С демонстрирует снижение: 3,3% по сравнению с предыдущим отчетным периодом. До конца 2017 г. планируется ввод порядка 424 тыс.кв.м (GLA) офисных площадей. Из этого объёма более 60% придётся на 3 квартал 2017 г. за счёт ожидаемого ввода крупных объектов: Федерация «Восток», «IQ-квартал», «Оазис», «Большевик (2 очередь)». Во втором квартале ожидается ввод 1 объекта класса А площадью 7,1 тыс.кв.м (GLA). С учётом того, что ввод большого объёма площадей откладывается, во 2 квартале 2017 г. может продолжиться тенденция к росту заполняемости объектов, особенно класса А.

*Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)<sup>3</sup>*

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице 4-1

Таблица 4-1 Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости

№ п/п	Наименование / Класс	Офисная			
		А	В	С	Д
1	<b>Права на земельный участок</b>				
1.1	Право собственности	В	В	В	В
1.2	<b>Право аренды</b>				
	до 10 лет	-В	-В	-В	-В
	свыше 10 лет	-В	-В	-В	-В
2	<b>Местоположение</b>				
2.1	Престижность	С	С	В	В
2.2	Исторический центр города	С	С	С	В
2.3	Экологическая безопасность	В	В	В	В
2.4	Экологические риски	-В	-В	-В	-В
2.5	Близость кладбищ	-В	-В	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	О	О	О	О
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	В	В
2.10	Промышленная зона	-В	-В	О	О
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	В	В	В	В
3	<b>Обеспеченность инженерными сетями</b>	-	-	В	В
4	<b>Сервитуты</b>				
4.1	Право прохода, проезда	-	-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте		-В	-В	-В

<sup>3</sup> Требование п. 8 ФСО №3

5	<b>Наличие промстоков</b>				
6	<b>Формат</b>	В	В	-	-
7	<b>Права третьих лиц</b>				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	В	В	В	В
8	<b>Форма земельного участка</b>				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О	О
8.3	Неправильная	О	О	О	О
9	<b>Выход на «красную» линию</b>	С	С	В	В
10	<b>Окружение по улучшениям</b>				
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	-В	-В	О	О
11	<b>Архитектурно – планировочное решение</b>	В	О	О	О
12	<b>Износы улучшений</b>	-В	-В	-В	-В
13	<b>Отделка помещений</b>				
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	О	О	В
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О
14	<b>Благоустройство территории</b>	В	В	О	О
15	<b>Эксплуатационные расходы</b>				
15.1	Выше среднего	-В	-В	-В	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	<b>Наличие и состояние систем безопасности</b>	В	В	В	О
17	<b>Капитальность улучшений</b>	О	О	О	В
18	<b>Функциональные ограничения улучшений</b>	-	-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]  
 -/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]  
 -/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]



### **4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ**

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)), Министерство экономического развития и торговли ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)), Центральный Банк Российской Федерации ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

#### *Мировая конъюнктура*

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

#### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

#### *Сельское хозяйство*

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный

индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м. Инвестиционная активность и строительство По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

#### *Инфляция*

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

#### *Рынок труда*

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### *Доходы населения и потребительский рынок*

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### *Внешняя торговля*

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили - 40,9 % к 2015 г.

### *ВВП*

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 %

г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

#### *Банковский сектор*

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты

юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### *Денежно-кредитная политика*

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. До целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Усиление деловой активности произошло на фоне очередного укрепления роста новых заказов и стабилизации объемов незавершенных заказов в промышленности, при сокращении складских запасов. Восстановление складских запасов создаст новый импульс роста производства. Рост числа новых заказов был ограничен спросом, поскольку компании сообщали о падении экспортных заказов. Однако темпы сокращения экспортных заказов были минимальными за 40 месяцев и, в целом, незначительными.

Предприниматели ожидают продолжения усиления спроса и роста деловой активности в ближайшей перспективе. На этом фоне занятость в промышленности показала максимальный рост с марта 2011 г., а в секторе услуг приблизилась к отметке стабильности. Темпы роста закупочных цен продолжали опережать темпы роста отпускных цен.

В начале 2017 г. международные экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд (МВФ) ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 г. МВФ повысил прогноз развитых экономик в 2017 и 2018 годах соответственно на 0,1 и 0,2 процентного пункта, по сравнению с прогнозом за октябрь.

Цены на нефть закрепились в диапазоне 50-56 долл. за баррель благодаря постепенному сокращению избытка предложения. В конце 2016 г. странам нефтяного картеля, впервые за 8 лет удалось договориться об ограничении уровня добычи нефти.



Страны ОПЕК пришли к соглашению, согласно которому объем добываемой нефти странами-участницами картеля сократится на 1,2 млн. баррелей в сутки, до 32,5 млн. баррелей в сутки. Соглашение поддержали крупнейшие нефтедобывающие страны (Саудовская Аравия, Ирак, и Катар). Соглашение поддержано и Россией, в которой сокращение добычи составит 0,3 млн. баррелей в сутки. В январе 2017 г. МВФ повысил прогноз цен на нефть в 2017 и 2018 гг., а Мировой Банк уменьшил ожидания роста котировок, но сохранил уровень ожидаемых цен выше, чем МВФ. Крупнейшие международные банки ждут продолжения роста нефтяных котировок в условиях выполнения соглашения между крупнейшими производителями нефти ОПЕК и стран вне этой организации.

Снижение произведенного ВВП по итогам 2016 г. замедлилось до 0,2% г/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

Динамика произведенного ВВП в 2016 г.		
	Справочно: структура ВВП (2016 г.) в % к итогу	2016
<b>ВВП в рыночных ценах</b>	<b>100</b>	<b>-0,2</b>
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,5
<b>Промышленность</b>	<b>23,7</b>	<b>1,4</b>
Добыча полезных ископаемых	8,5	0,2
Обрабатывающие производства	12,4	1,4
Производство и распределение э/э, газа и воды	2,8	2,4
Строительство	5,6	-4,3
Оптовая и розничная торговля	14,3	-3,6
в том числе:		
оптовая торговля	8,5	-2,8
розничная торговля	4,9	-6,2
Гостиницы и рестораны	0,8	-3,5
Транспорт и связь	7,1	0,4
в том числе связь:	1,1	-5,9
Финансовая деятельность	3,9	2,3
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	15,8	0,9
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	7,0	0,0
Образование	2,3	0,1
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	3,4	-2,0
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1,6	0,6
Деятельность домашних хозяйств	0,5	-2,0
Чистые налоги на продукты и импорт	9,7	-0,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4 % г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то время как рост в добыче – продолжает замедляться. На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли.

Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (валовый выпуск которого в 2016 г. вырос до

4,2% г/г по сравнению с 3,1 % предыдущем), а также замедление спада в строительстве (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее).

Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и сохранением низкого спроса на строительные-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

Формирование ВВП по источникам доходов в 2016 г.		
	млрд. руб.	в % к итогу
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>85 881</b>	<b>100</b>
в том числе		
оплата труда наемных работников	39 976	46,6
чистые налоги на производство и импорт	9 192	10,7
валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	36 713	42,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В структуре по источникам доходов в 2016 г. доля оплаты труда наемных работников увеличилась до 46,6 % ВВП (против 45,0 % ВВП в 2015 г.), на фоне сокращения доли валовой прибыли и валовых смешанных доходов (с 43,9 % ВВП в 2015 г. до 42,7 % ВВП) и снижения удельного веса чистых налогов на производство и импорт до 10,7 % ВВП (по сравнению с 11,1 % ВВП). Это произошло в результате опережающего роста оплаты труда относительно роста ВВП, при сокращении поступлений таможенных пошлин в результате сокращения стоимости экспортных товаров.

Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП (-0,2 % г/г) в 2016 г. поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский – показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Динамика элементов использования ВВП в 2016 г.		
	Справочно: структура ВВП исп. (2016 г.) в % к итогу	Изменение физического объёма 2016г. относительно 2015 г., п.п.
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>100</b>	<b>-0,2</b>
<b>Расходы на конечное потребление</b>	<b>70,7</b>	<b>-3,8</b>
<b>Домашних хозяйств (ДХ)</b>	<b>52,0</b>	<b>-5,0</b>
-товары	31,9	-4,3
-услуги	10,9	-3,9
Государственного управления	18,4	-0,3
Некоммерческих организаций, обслуживающих ДХ	0,3	0,7
<b>Валовое накопление</b>	<b>24,2</b>	<b>3,3</b>
Основного капитала	21,5	-1,4
<b>ВНУТРЕННИЙ СПРОС</b>	<b>94,9</b>	<b>-2,1</b>
<b>Чистый экспорт</b>	<b>5,1</b>	<b>20,9</b>
<b>Экспорт</b>	<b>26,1</b>	<b>2,3</b>
-товары	22,1	3,2
-услуги	4,0	-3,8
<b>Импорт</b>	<b>21,0</b>	<b>-5,0</b>
-товары	15,1	0,9
-услуги	5,9	-17,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос сократился на 3,8 % г/г, в том числе расходы домашних хозяйств - на 5,0 % г/г, государства - на 0,3 % г/г. Сектор НКООДХ показал

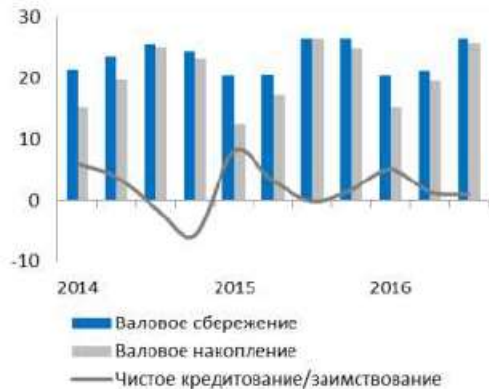
незначительный рост потребления (на 0,7 % г/г). Сокращение потребительских расходов государства коррелирует с сокращением суммарного объема ВДС, произведенной в отраслях, оказывающих коллективные и индивидуальные услуги (на фоне сокращения объема бюджетного финансирования этого блока отраслей). Инвестиционный спрос вырос на 3,3 % г/г, при сокращении накопления основного капитала на 1,4 % г/г. Основной фактор его роста – резкое увеличение номинала положительного прироста запасов материальных оборотных средств (на 68,0 % г/г). Чистый экспорт товаров и услуг вырос в результате роста их экспорта (2,3 % г/г) при снижении импорта товаров и услуг на 5,0 % г/г (при этом вновь возобновился рост импорта товаров). Валовое сбережение внутренней экономики в 2016 г., по оценке Минэкономразвития России, составило 27,4% ВВП, что выше расчетного уровня 2015 г. (27,2% ВВП). Склонность к инвестированию в экономике (степень использования внутренних сбережений на накопление основного капитала), по оценке Минэкономразвития России, в 2016 г. составила 86,7%, что также выше расчетного уровня 2015 г. (82,4%).



Во взаимоотношениях с остальным миром внутренняя экономика в 2016 г. продолжает сохранять статус кредитора. Чистое кредитование остального мира со стороны внутренней экономики – понизилось, на фоне последовательного повышения склонности субъектов экономики к внутреннему инвестированию. В 2016 г. Уровень чистого кредитования, по оценке Минэкономразвития России, сократился до 3,6% ВВП против 4,8 % ВВП в 2015 году.



**Чистое кредитование/чистое заимствование  
внутренней экономики в 2014-2016 гг., % ВВП**



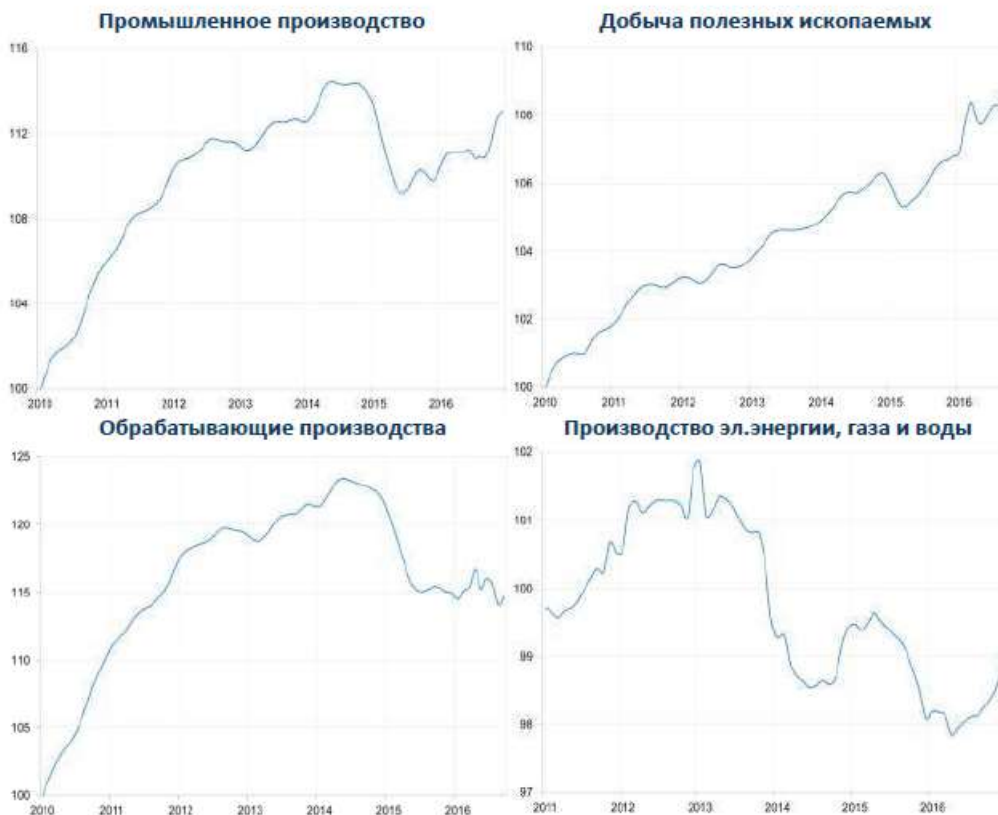
**Трансформация сбережений в инвестиции  
(склонность к сбережению), в 2014-2016 гг., %**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индекс промышленного производства вырос в декабре на 3,2 % г/г, по итогам 2016 года – рост на 1,1 % г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в 2016 году увеличились на 2,5 % г/г, а динамика обрабатывающих производств вышла в положительную область (0,1 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,5 процента.

**Индексы промышленного производства с исключением сезонных и календарных факторов (январь 2010 года = 100)**



По данным Росстата, в декабре 2016 г. объемы добычи нефти в России выросли на 3,3 %, а по итогам года составили 549 млн. тонн и увеличились на 2,6 % г/г. Данные Минэнерго России подтверждают уверенную положительную динамику - ежесуточная

добыча составила рекордные 11,2 млн. баррелей в сутки, что является новым постсоветским максимумом. Наибольший пророст добычи зафиксирован у Татнефти (3,0 % м/м), Лукойла и Башнефти (0,9 % м/м и 1,1 % м/м соответственно). Добыча Роснефти изменилась незначительно (0,1 % м/м). Объемы добытого сырья Сургутнефтегазом несколько снизились (-0,3 % м/м). Динамика добычи газа природного, по данным Росстата, в декабре выросла на 4,6 % г/г, а в 2016 г. Не изменилась по сравнению с прошлым годом. Добыча угля в декабре снизилась на 2,7 %, за год увеличилась на 3,4 % г/г. В отраслях обрабатывающей промышленности в декабре и по итогам 2016 года наблюдалась следующая динамика. Производство кокса и нефтепродуктов в декабре снизилось на 1,7 % г/г. За 2016 год спад составил -2,4 % г/г. Для сравнения, в 2015 году был зафиксирован рост 0,3 процента. По расчетам Минэкономразвития, данный вид деятельности обрабатывающей промышленности внес наибольший отрицательный вклад в общий индекс промышленного производства (-0,25 процентного пункта).

ТЭК, 2016, % г/г (прирост, падение)		
	декабрь	год
Всего	3,0	2,6
Нефть добытая	3,3	2,6
Газ горючий природный	4,6	0,0
Уголь	-2,7	3,4
Электроэнергия	5,7	2,0
Тепловая энергия	11,3	2,7

Источник: Росстат

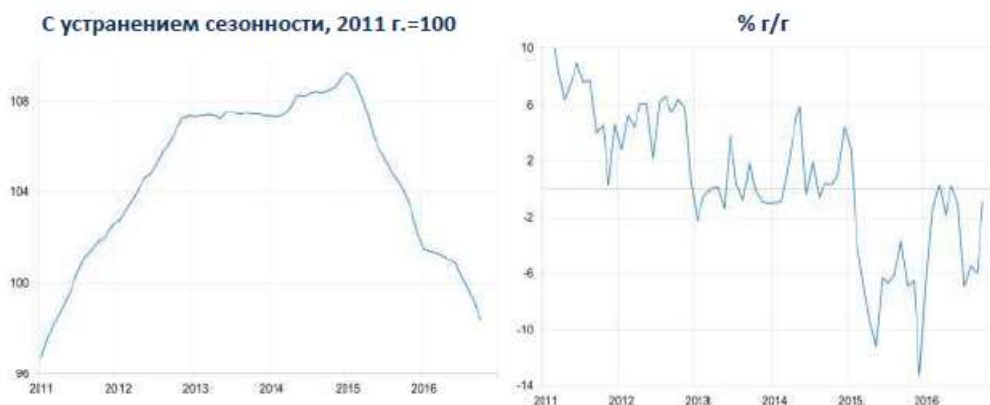
Производство кокса и нефтепродуктов, 2016, % г/г (прирост, падение)		
	декабрь	год
Всего	-1,7	-2,4
Дизельное топливо	2,8	0,2
Бензин автомобильный	-3,1	1,9
Мазут топочный	-9,1	-19,8
Кокс металлургический	3,0	1,2

Источник: Росстат

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака вносило положительный вклад в индекс промышленного производства на протяжении всего года, оставаясь флагманом импортозамещения: по итогам года рост составил 2,4 % г/г, в декабре 5,9 % г/г. За 2016 год двузначные темпы прироста показали производства мяса убойных животных (12,2 % г/г), и подсолнечного масла (11,6 % г/г). В производстве сыров и продуктов сырных прирост за год составил 2,5 % г/г, производство молока жидкого выросло на 1,2 % г/г, в производствах мяса птицы и рыбы наблюдались умеренные положительные темпы (2,8 % г/г и 2,5 % г/г).

Индекс металлургического производства и производства готовых металлических изделий в декабре показал наилучшую динамику с января 2015 г. Прирост составил 2,0 % г/г, однако за 2016 год снизился на 2,3 % г/г.

#### Индекс металлургического производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Производство проката черных металлов в декабре показало лучший результат с января 2015 года (7,6 % г/г). На протяжении 2016 года волатильная динамика наблюдалась в производстве проката и конструкций строительных сборных из стали, физический объем производства данных групп остался практически неизменным по сравнению с 2015 годом (-0,2 % и 0,1 г/г, соответственно).

В декабре продолжается замедление сокращения производства стальных труб (-3,1 % г/г). Сохраняющаяся негативная тенденция в производстве труб может быть объяснена сокращением потребления труб после рекордного по потреблению 2015 года и неопределенностью в реализации крупных нефтегазовых проектов. По итогам года, сокращение производства труб составило -11,5 % г/г.

Индекс производства транспортных средств и оборудования в 2016 году снизился на 3,0 % г/г. По сравнению с 2015 годом, падение замедлилось (-8,5 % г/г). По данным Росстата, в декабре производство легковых автомобилей выросло на 11,3 % г/г, однако за год зафиксирован спад (-7,4 % г/г). Прирост производства грузовых автомобилей за год составил 6,9 % г/г, вагонов грузовых произвели на 28,8 % больше, чем годом ранее.

Индекс производства машин и оборудования за декабрь вырос на 9,2 % г/г. За 2016 год рост составил 3,8 % г/г. В 2015 году наблюдался двузначный спад на 11,1 % г/г. Производство станков металлорежущих увеличилось за год на 11,2 % г/г, в то время как за декабрь зафиксировано снижение на 15,8 % г/г.

Химическая промышленность остается основным локомотивом роста среди обрабатывающих производств. По итогам декабря, прирост составил рекордные с февраля 2014 г. 14,1 % г/г. Ускорение роста химического производства к концу года способствовало увеличению производства в 2016 году на 5,3 % г/г.

По итогам года необходимо отметить прирост производства удобрений как результат использования экспортного потенциала и удовлетворения возросшего внутреннего спроса. Так, по данным Минсельхоза, в 2016 году сельскохозяйственные производители осуществили закупку минеральных удобрений на 11 % больше, чем в 2015 году. В структуре производства удобрений минеральных или химических отмечено увеличение производства всех видов удобрений. В декабре прирост составил 4,2 % г/г, за 2016 год: 2,7 % г/г. Однако, по итогам года, производство калийных удобрений снизилось на 4,2 % г/г. Наиболее заметный прирост производства отмечен в связанном производстве – производстве аммиака (6,1 % г/г). Статистика Росстата за декабрь показала прирост индекса обработки древесины и производства изделий из дерева на 7,2 % г/г. За период с начала года прирост составил 2,8 процентного пункта.

Совокупные активы банковского сектора за 2016 г. Сократились на 3,5 % (на +1,9 %\*) до 80,1 трлн. руб. За декабрь активы сократились на 0,4 % (+1,6 %\*). Снижение активов сопровождалось в целом улучшением их структуры. При этом, совокупный объем кредитов экономике за 2016 г. уменьшился на 6,9 % (-2,4 %\*), в том числе кредиты нефинансовым организациям сократились на 9,5 % (-3,6 %\*). Одновременно, кредиты физическим лицам за этот период увеличились на 1,1 % (+1,4 %\*).

В источниках формирования ресурсной базы банков заметно повысилась роль вкладов физических лиц, темпы роста которых в последние 3 месяца показывают положительную динамику. В декабре они выросли на 2,2 % (+3,9 %\*), составив 24,2 трлн. руб. Объем депозитов и средств на счетах организаций (без учета депозитов и средств на счетах государственных и других внебюджетных фондов, Минфина России, финансовых органов, средств клиентов по факторинговым, форфейтинговым операциям, средств в расчетах, средств, списанных со счетов клиентов, но не

проведенных по корсчету кредитной организации) снизился за декабрь на 0,4 % (+2,4 %\*) до 24,3 трлн. руб. За 2016 г. объем вкладов физических лиц вырос на 4,2 % (+9,2 %\*), а объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 10,1 % (-2,8 процента\*).

Объем заимствований у Банка России за декабрь увеличился на 11,3 процента. Удельный вес привлеченных от Банка России средств в пассивах увеличился с 3,0 % до 3,4 процента.

Сальдированная прибыль в декабре составила 141 млрд. руб., в целом за 2016 г. – 930 млрд. руб., что почти в 5 раз выше значения предыдущего года (за 2015 г. – 192 млрд. руб.). При этом, прибыль в размере 1 292 млрд. руб. сгенерировали 445 кредитных организаций, из них на долю Сбербанка России пришлось 517 млрд. руб. Убытки в размере 362 млрд. руб. получили 178 кредитных организаций. Рост прибыли связан с сокращением темпов увеличения отчислений в резервы. Резервы на возможные потери увеличились с начала года на 3,5 % или на 188 млрд. руб. За аналогичный период 2015 г. этот показатель увеличился на 33,4 % или на 1 352 млрд. руб.

Банковский сектор, 2016						
Млрд. рублей	январь	март	июнь	сентябрь	декабрь	С начала года
Активы	83 732	81 115	79 545	79 671	80 063	
% м/м	0.9	-2.6	-0.7	0.0	-0.4(1.6)*	-3.5(1.9)*
% г/г	3.7	9.0	8.2	0.6	-3.5	
Кредиты юридическим лицам	34 089	32 380	31 231	31 039	31 135	
% м/м	2.4	-4.2	-0.5	-1.3	-4.1(-2.0)*	-9.5(-3.6)*
% г/г	7.9	9.3	6.3	-2.2	-9.5	
Кредиты физическим лицам	10 617	10 554	10 573	10 726	10 804	
% м/м	-0.6	-0.5	0.0	0.3	0.1(0.2)*	1.1(1.4)*
% г/г	-5.7	-3.5	-1.4	-0.3	1.1	
Просрочка по кредитам юр. лиц	2 328	2 121	2 124	2 123	1 892	
% к портфелю	6.83	6.55	6.80	6.84	6.28	
Просрочка по кредитам физ. лиц	882	889	898	916	858	
% к портфелю	8.31	8.42	8.50	8.54	7.94	
Резервы на возможные потери	5 505	5 553	5 643	5 764	5 594	
% к активам	6.6	6.8	7.1	7.2	7.0	
Депозиты юридических лиц	18 991	17 138	17 222	17 968	16 385	
% м/м	4.0	-7.0	-2.3	3.2	-5.2	
% г/г	2.3	6.5	9.0	-1.6	-13.8	
Депозиты физических лиц	22 802	22 519	23 063	23 318	24 200	
% м/м	-1.8	-2.0	0.6	-0.2	2.2(3.9)*	4.2(9.2)*
% г/г	18.0	17.9	15.9	9.9	4.2	
Прибыль	32	27	125	100	142	

Источник: Банк России

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. До целевого уровня 4 процента. При этом, Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 % годовых. В I квартале инфляция, в соответствии с прогнозом Банка России, постепенно снижалась, однако инфляционные риски сохранялись на повышенном уровне: проинфляционное давление было обусловлено неустойчивой конъюнктурой нефтяного рынка, инерцией инфляционных ожиданий, неопределенностью отдельных параметров бюджета, в том числе в части индексации зарплат и пенсий.

Инфляционные риски во II полугодии 2016 г. несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В то же время участники рынка ожидали в дальнейшем более быстрого снижения ключевой ставки, чем прогнозировал Банк России, что затрудняло закрепление тенденции к ослаблению инфляционных ожиданий.

В этой связи в сентябре Банк России указывал на необходимость поддержания ключевой ставки на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале<sup>1</sup> 2017 г., по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Оценивая инфляционные риски и соответствие динамики экономики и инфляции базовому прогнозу, Банк России до конца 2016 г. не менял значение ключевой ставки.



## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.**

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

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

### *Принципы оценки рыночной стоимости*

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).



Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, разделения имущественных прав на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

### **5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.**

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Для объекта недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. В условиях экономического спада и стагнации рынка, фиксируется значительное превосходство предложения над спросом, соответственно, корректно спрогнозировать ключевые показатели, такие как процент недозагрузки, ставка капитализации, сроки стабилизации рынка, для применения доходного подхода не представляется возможным. Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ, материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24 в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 24 в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

## **5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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;

*Определение стоимости объекта недвижимости.*

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов, а те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

$k$  – количество аналогов,

$C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$w_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки ( $\sum_{i=1}^k w_i = 1$ )

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

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

$C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta C_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках данных о стоимости недвижимого имущества.
2. Количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».



#### *Анализ аналогов*

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Таблица 5-1 Характеристика объектов-аналогов

<p>Объект оценки</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Басманный, пр. Мясницкий, д.2/1</p> <p>Общая площадь помещения кв.м.:290,4</p> <p>Состояние: типовой ремонт</p> <p>Этаж расположения: 1</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p>	
<p>Аналог №1 Офисные помещения</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Басманный, пр. Мясницкий, д.2/1</p> <p>Общая площадь помещения кв.м.: 150</p> <p>Состояние: типовой ремонт</p> <p>Этаж расположения: 1</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: <a href="http://www.fortexgroup.ru">http://www.fortexgroup.ru</a></p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 40 500 000</p>	
<p>Аналог №2 Офисные помещения</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Басманный, Чистопрудный бул., 13С2</p> <p>Общая площадь помещения кв.м.:132</p> <p>Состояние: типовой ремонт</p> <p>Этаж расположения: 1</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a></p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 35 000 000</p>	



<p>Аналог №3 Офисные помещения</p>	
<p>Адрес/Район расположения: район Мещанский, Рождественский бул, 20, Москва Общая площадь помещения кв.м.: 171 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: <a href="http://www.beboss.ru">http://www.beboss.ru</a> Стоимость RUR (с НДС): 140 000 000</p>	
<p>Аналог №4 Офисные помещения</p>	
<p>Адрес/Район расположения: район Басманный, Мясницкая ул, 46, Москва, Общая площадь помещения кв.м.: 210 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 4 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: <a href="http://www.beboss.ru">http://www.beboss.ru</a> Стоимость RUR (с НДС): 49 999 950</p>	

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

*Оценщик учёл следующие виды корректировок:*

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)
6. Корректировка на качество отделки
7. Корректировка на масштаб объекта
8. Корректировка на местоположение
9. Корректировка на тип объекта
10. Корректировка на этаж расположения



Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, рублей		40 500 000	35 000 000	50 000 000	49 999 950
Площадь помещений, кв. м.	290,4	150,00	132,00	171,00	210,00
Цена, руб. за 1 кв.м.		270 000	265 152	292 398	238 095
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,903	0,903	0,903	0,903
Корректировка на учет НДС в цене предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на размер помещения		0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка на качество отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, рублей за 1 кв. м.		221 867	217 883	240 272	224 885
Вес аналога		0,26	0,26	0,26	0,22
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м., рублей			226 227		
Стоимость помещения площадью, 290,4 кв.м., рублей			65 696 235		

Объяснения проведенных корректировок:

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:*

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.<sup>4</sup> и составляет для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости 9,7%. (таблица 90 справочника).

*Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*

Передаваемые права на недвижимость у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на условия финансирования:*

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на время предложения/продажи:*

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату оценки (май 2017 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

*Корректировка на местоположение:*

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались помещения, имеющие аналогичное расположение. Данная корректировка не применялась.

*Корректировка на размер:*

Стоимость коммерческой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовались данные Справочника оценщика недвижимости 2016 «Офисно-торговая

---

<sup>4</sup> ISBN 978-5-9908029-6-4

недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А, таблица 38 Справочника.

Таблица 5-3 Величина корректировки на размер

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

*Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):*

Физическое состояние объекта оценки и объектов-аналогов можно охарактеризовать как удовлетворительное.

В процессе анализа информации об объектах-аналогах Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от здания, в котором расположенные объекты оценки.

*Корректировка на состояние отделки:*

Проводя анализ информации об объектах-аналогах, Оценщик не выявил различий во внутренней отделке помещений. Данная корректировка не учитывалась при расчетах.

*Корректировки на тип объекта*

Объект оценки представляет собой встроенные помещения. Все объекты-аналоги подобраны по аналогичному признаку.

*Корректировка на этаж расположения*

Данная корректировка используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах внутри здания, чем объект оценки.

Оцениваемое помещение, как и аналоги № 1 - 3 расположены на 1 этаже.

Аналог № 4 расположен на 4 этаже.

Размер корректировки отражен в Справочнике оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, 2014г., под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 8.1.2. справочника).

Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,87.

Размер корректировки для аналога №4 составит 1,15 (1/0,87)

#### *Корректировка на учет НДС в стоимости аналога*

В существующей редакции ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» категория рыночной стоимости, определяемая как «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке <...> платеж за объект оценки выражен в денежной форме», по мнению автора этих строк, подразумевает именно сумму денег, уплачиваемую покупателем продавцу.

Такой же вывод можно сделать в результате анализа определения рыночной стоимости, приведенной в МСО: «Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом...». Словосочетание «на дату оценки» предполагает, в частности, что «переход актива из рук в руки и заключение сделки происходит одновременно, без каких-либо вариаций цены». (Принципы МСО, Базы оценки).

В принципах международных стандартов оценки в п. 36 прямо указано: «Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки».

Соответственно, можно сделать вышеизложенный вывод: на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость имущества не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет.<sup>5</sup>

#### *Веса аналогов*

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

---

<sup>5</sup> Козырь Ю. В. К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества. — Имущественные отношения в Российской Федерации Выпуск № 3 (162) / 2015.

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о величине рыночной стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого Объекта, полученного в рамках затратного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал только один подход к оценке (сравнительный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

## 7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки которое составило:

Таблица 7-1

Объект	Рыночная стоимость, руб. с учетом разумного округления
Нежилое помещение, общей площадью 290,4 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 1, с 18 по 20,20а,20б,21,22а,22б, кадастровый номер: 77:01:0001084:2454, расположенного по адресу : г. Москва, пр. Мясницкий, д.2/1	66 000 000

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик: \_\_\_\_\_/Курдяева Е.А./

## **8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1** Перечень использованной литературы и информации.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2** Фотографии объекта оценки.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3** Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611 г. Москва
8. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
9. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
10. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
11. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
12. Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. 253 с.
13. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.
14. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
15. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
16. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. Абакан: Издательство ХГУ, 2003. С.14-18.

17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10

**Информационно-аналитические материалы.**

[www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).

[www.economagic.ru](http://www.economagic.ru).

[www.arn.ru](http://www.arn.ru).

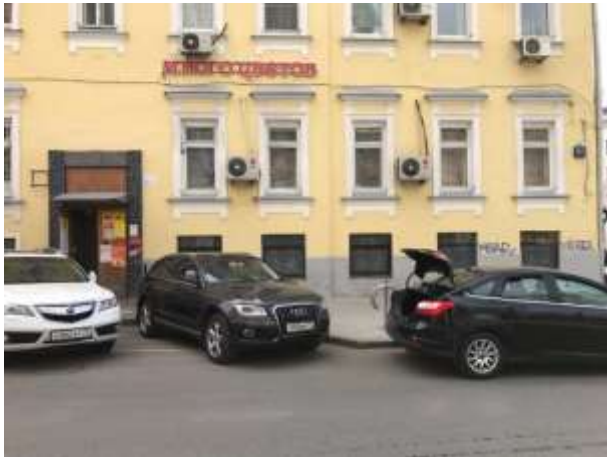
[www.expert.ru](http://www.expert.ru).

[www.rusmet.ru](http://www.rusmet.ru).

[www.rosinvest.com](http://www.rosinvest.com).

[www.etcs.com.ru](http://www.etcs.com.ru).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.**



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.**







**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

**19.10.2015 № 07-06677/15**

на № 1243 от 01.10.2015

Вице-президенту  
Ассоциации  
«Межрегиональный союз  
оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,  
г. Ростов-на-Дону, 344022

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Годенко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 100 экземплярах  
экз. № 5

Т.Б. Киселева

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
к ДОГОВОРУ №433-589-060131/16 от «01» октября 2016 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Ростовская область (х. Донской), Россия

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-589-060131/16 от «01» октября 2016 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> (Застрахованное лицо по Договору страхования):	Куряева Екатерина Андреевна Паспортные данные: 46 08 499415, ТП №1 ОУФМС России по Московской области в г. Железнодорожном, 500-034, 28.04.2009
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области (х. Донской) Россия, 347735, Ростовская обл., х. Донской, ул. Цветной бульвар, д. 30
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Ассоциацией «Межрегиональный союз оценщиков», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «01» октября 2016 года по «30» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования.
<b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере <b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</b>
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в  
Ростовской области (х. Донской)  
Доверенность, зарегистрированная в реестре за  
№5128713-600/16 от 23.08.2016 г.

Бондарев





Инвестиции и Финансы  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

127021, Москва, ул. Переманки, д. 4а

(495) 775-68-77  
(800) 700-68-77www.ski-f.ru  
info@ski-f.ru

## ПОЛИС № ГО-ОЦ-2265/16

## обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2265/16 от 20.06.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2016 г. по «06» июля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;</li> <li>- нарушения договора на проведение оценки.</li> </ul> <p>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г.</p> <p>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.06.2016г.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	

Страховщик: Акционерное общество  
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Начальник отдела страхования имущества и  
ответственности ИКС на основании доверенности  
№0365/15-ЦО-3 от 19.04.2016г.

М.П.  
«20» июля 2016г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
ООО «Бизнес Вектор»  
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П.В.)

Свободные площади бизнес-центра «Мясницкий 2/1»

О Бизнес-центре Свободные площади Контакты

**Аренда офисов**  
Показать подробности по  
формам офисов

**Продажа офисов**  
Площади Склады

150 м<sup>2</sup> 270 000 Р

**150 м<sup>2</sup>**  
**270 000 Р/м<sup>2</sup>**

**Основная информация:**

Площадь:	150 м <sup>2</sup>
Этаж:	1
Состояние:	Готов к въезду
Планировка:	Классическая

Запросить схему планировки

**Контактная информация**

Отдел продаж  
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому предложению на свою почту

**Финансовые условия:**

Цена за м <sup>2</sup> :	270 000 Р
Цена за комнату:	40,5 млн Р

Предложите свой цену! Утвердите оф-лайн

**Звонок из отдела аренды:**

Чтобы подробнее узнать обо всех интересующих предложениях в Бизнес-центре «Мясницкий 2/1»

Ваше имя:

Введите номер своего мобильного телефона и нажмите **30 секунд** и вы получите консультацию

Москва, район Басманная, Чистопрудный бул., 13С2 - без ДДУ, ипотека №13443291

**35 000 000 руб.**  
301 112 руб/м<sup>2</sup> за комнату

**Описание:**

Площадь:	320 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 6
Высота потолков:	3,40 м
Планировка:	классическая
Состояние:	офисный стандарт
Материал:	камень
Двери:	капитальные стальные
Панорамы:	стеклянные

**Оформление:**

Покрытие пола:	кафель
Ванна:	✓
Кухня:	✓
Воздуховоды:	да/нет/частично
Вентиляция:	да/нет/частично
Отопление/кондиционирование:	да/нет/частично
Система безопасности:	да/нет/частично
Система видеонаблюдения:	да/нет/частично

**История цен:**

- 10/2014
- 10/2015
- 10/2016
- 10/2017
- 10/2018
- 10/2019
- 10/2020
- 10/2021
- 10/2022
- 10/2023
- 10/2024

Важно! Восточный район (Басманная) (13С2) район Басманная, Чистопрудный бул., 13С2 - без ДДУ, ипотека №13443291. Первый этаж в здании выданы самостоятельно выданы для продажи (2017 г.). Бизнес-центр, дом Свободных площадей, дом 2/1, 2/2. Присутствует система противопожарной защиты, диммируемая светодиодная подсветка потолка, кондиционеры, интернет и телефония через Сетевую Аппаратную Платформу (Сетевые коммутаторы и серверы выделены для обслуживания пользователей в отдельный район). По запросу предоставляется классический объект (офис) в здании промышленного назначения. В здании выделены, отдельно, помещения для хранения товаров. Восточный район не имеет ни единого жилого здания (за исключением многоквартирных домов). Удобная локация. Присутствует парковка.

Продажа офиса, 171 м<sup>2</sup>, район Мещанский, Рождественский бул 20 - объект №211241 на ЕИВСС

**Продажа офиса, 171 м<sup>2</sup>, район Мещанский, Рождественский бул 20**

Площадь: 171 м<sup>2</sup>  
Цена продажи: 50 000 000 руб.  
Цена: 292 948 руб./м<sup>2</sup>

район Мещанский, Рождественский бул, 20, Москва, Россия  
н. Ситниковский бульвар

**Контактные данные**  
+7 (812) 750-02-00  
Позвоните сейчас

**Описание объекта**

20 объект  
Площадь: 171,4 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3 из 4  
Пол: паркет, ламинат  
Полы: паркет, ламинат  
Системы: офисная техника  
Интерьер: нет  
Дистанция: садоводы  
Парковка: подземная

Этаж: 3  
Тип здания: старый фонд  
Класс: B  
Уютно, в собственности  
Капитальный ремонт  
Вентиляция: приточная  
Кондиционирование: нет/есть  
Отопление: центральное  
Система кондиционирования: подвесная

Цена объекта была снижена при продаже офиса в центре Москвы

Продажа офиса, 210 м<sup>2</sup>, район Басманный, Мясницкая ул 46 - объект №219362 на ЕИВСС

**Продажа офиса, 210 м<sup>2</sup>, район Басманный, Мясницкая ул 46**

Площадь: 210 м<sup>2</sup>  
Цена продажи: 41 100 000 руб.  
Цена: 195 714 руб./м<sup>2</sup>

район Басманный, Мясницкая ул, 46, Москва, Россия  
н. Красная площадь

**Контактные данные**  
+7 (812) 750-02-00  
Позвоните сейчас

**Описание объекта**

20 объект  
Площадь: 210 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3 из 3  
Системы: офисная техника  
Дистанция: приточная

Вентиляция: приточная/отсосная  
Пол: паркет, ламинат  
Класс: B  
Объект площадью 210 м<sup>2</sup>  
капитальный ремонт  
Вентиляция: приточная  
Система кондиционирования: сплит-система  
Лифты: 1

Прекрасное состояние, в собственности, в отличном месте, одна из центральных улиц, развитая инфраструктура



КОПИЯ



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 10 ИЮН 2008 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 35-13/44 от 23.06.2003 г. с ООО «АРКО ИНТЕРНЭШНЛ»; Дополнительное соглашение от 24.06.2003 г. к договору купли-продажи № 35-13/44 от 23.06.2003 г.

Субъект (субъекты) права: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПАПИРУС-РУС"**  
ИНН/КПП: 7710203745/772201001  
Место нахождения: г.МОСКВА,  
ул. СМИРНОВСКАЯ, д.19, стр.11  
Зарегистрировано: 03.09.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Свидетельство № 001.003.677  
ОГРН: 1027739249548

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пр. МЯСНИЦКИЙ, д.2/1  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 290,4 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 147637

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА, ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 01 " декабря 2003 года  
сделана запись регистрации № 77-01/01-664/2003-581

" 10 ИЮН 2008 " г. внесены изменения по заявлению № 77-77-11/065/2008-914

Регистратор

77АЖ 423821

КУЗИНА Л.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 16.03.2011

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 290/1 (02105884:0016)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_  
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1  
1.3. Общая площадь помещения 290,4 кв.м.  
1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	Мясницкий
Номер дома	2/1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IV (ком.1, 18-20, 20а, 20б, 21, 22а, 22б)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)  
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)  
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане IV (ком.1, 18-20, 20а, 20б, 21, 22а, 22б)  
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
1.10. Примечание: дата обследования - 27.12.2005  
Сведения об обременении: залог  
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москва



02 10 10 0152296

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

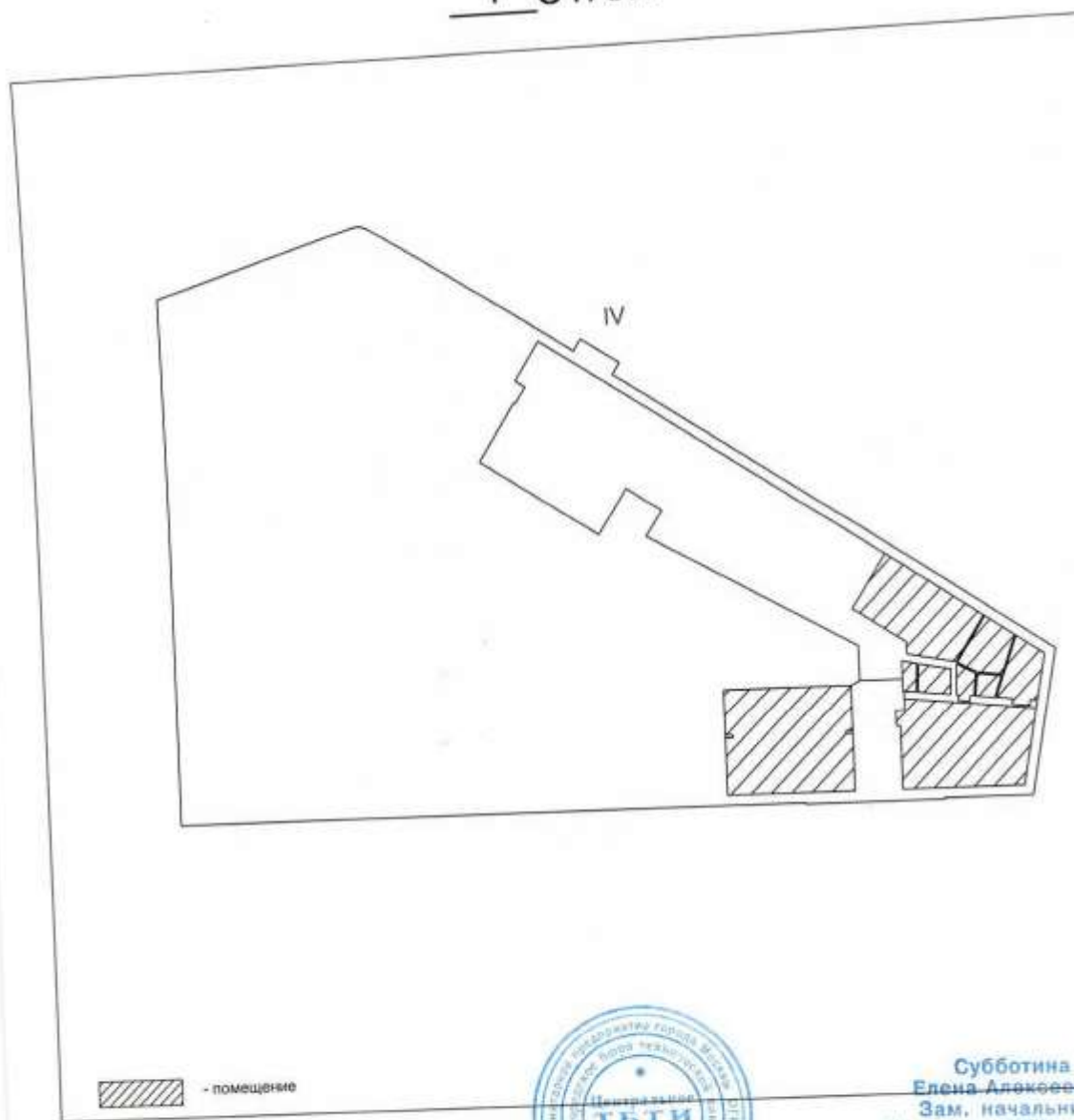
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер)

290/1

(02105884 : 0016)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



- помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



ТБТИ  
М. П. \_\_\_\_\_ (подпись)

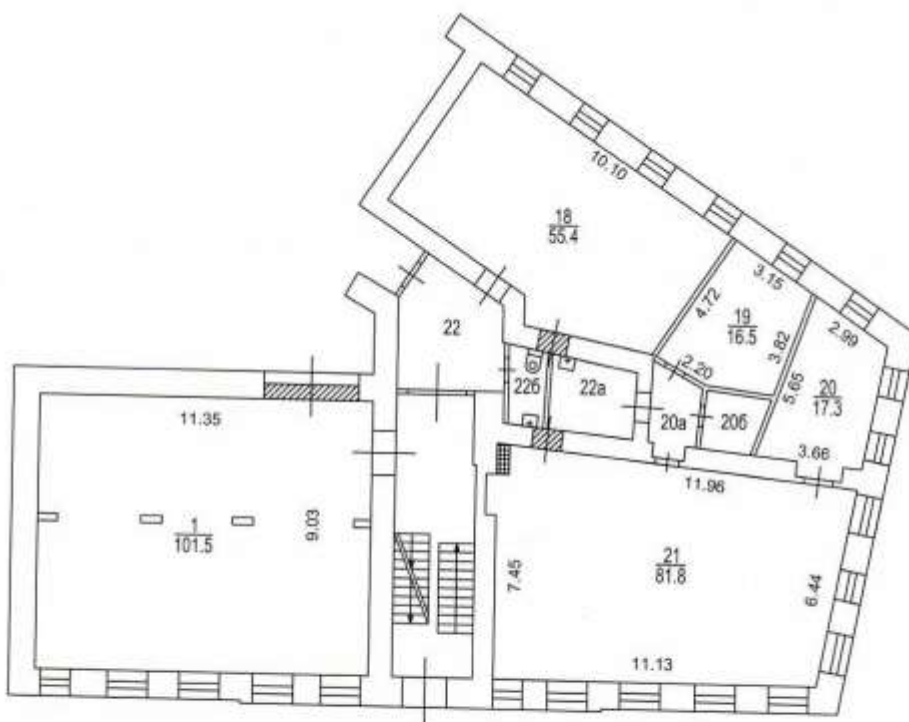
Субботина  
Елена Александровна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н. И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)



## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мясницкий пр.  
инвентаризация ул. домов, корпусов и этажей  
домовл. (вл.) - дом 2/1  
улица инвентаризации  
корпус - строение (сооружение) -  
улица инвентаризации  
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV  
квартал № 290/1 ЦАО г. Москвы

1 ЭТАЖ

② *Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы*

№ 13 10 300937

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 27 " 12 2005 г.

П/план снял Фалеева Т.А.Проверил Терехова Г.А.

" 15 " 03 2011 г.

Масштаб 1:200

Центральное ТЭТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мясницкий пр., 2/1

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 27.12.2005  
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	вестибюль	101,5			101,5			428
	18	вахтерская	55,4			55,4		учрежд.	
	19	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	
	20	кабинет	17,3	17,3				учрежд.	
	20а	коридор	4,6			4,6		учрежд.	
	20б	кабинет	3,4	3,4				учрежд.	
	21	прочее	81,8	81,8				учрежд.	
	22а	комната отдыха	6,9			6,9		учрежд.	
	22б	уборная	3,0			3,0		учрежд.	
Итого			290,4	119,0	171,4				
---Нежилые помещения всего			290,4	119,0	171,4				
в т.ч. Учрежденческие			290,4	119,0	171,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
20.06.2005г. N 1010750.

Экспликация на 1 странице

16.03.2011 г.

Исполнитель

Фалеева Т.А.

13 10 300937

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 10 0152294



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru  
http://www.to77.rosreestr.ru

**ВЫИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

на № Дата 11.04.2014 от \_\_\_\_\_ № 04/203/2014-40

На основании запроса от 07.04.2014 г., поступившего на рассмотрение 07.04.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001084:2454
наименование объекта:	помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	290.4 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	этаж 1, помещение IV - комнаты 1, с 18 по 20, 20а, 20б, 21, 22а, 22б
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пр.Мясницкий, д.2/1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ПАПИРУС-РУС", ИНН: 7710203745
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-01/01-664/2003-581 от 01.12.2003
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	31.10.2006
номер государственной регистрации:	77-77-12/019/2006-118
срок, на который	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного

		<p>№0380-10-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 05.07.2010 от 18.03.2011;</p> <p>Кредитный договор от 25.03.2011 №0108-11-1-0;</p> <p>Кредитный договор №0460-11-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 18.07.2011;</p> <p>Кредитный договор №0237-11-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 26.04.2011;</p> <p>Дополнительное соглашение №1 к Кредитному договору №0761-10-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 17.12.2010 от 16.12.2011;</p> <p>Кредитный договор №0761-10-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 17.12.2010;</p> <p>Кредитный договор №0048-11-3-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 07.02.2011;</p> <p>Кредитный договор №0197-11-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 01.04.2011;</p> <p>Кредитный договор от 05.07.2010 №0380-10-2-0;</p> <p>Кредитный договор от 30.06.2010 №0369-10-1-0;</p> <p>Дополнительное соглашение №2 к Кредитному договору №0253-10-1-0 от 31.05.2010 от 30.11.2010;</p> <p>Кредитный договор №0253-10-1-0 от 31.05.2010;</p> <p>Дополнительное соглашение №2 к Кредитному договору №0252-10-1-0 от 31.05.2010 от 30.11.2010</p>
4.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	10.05.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/084/2012-732
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - по 15.03.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (последующий) № Н-4/0752-11-4-0/0834-11-3-0/1013-11-3-0/0036-12-3-0 (залоге нежилого помещения) от 06.03.2012, дата регистрации 10.05.2012, №77-77-11/084/2012-732
4.1.4.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	23.11.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2012-297



регистрации:	02.08.2013, №77-77-11/057/2013-903; Дополнительное соглашение № 1 от 09.01.2014 к договору об ипотеке от 20.05.2013 №Н-4/0074-13-3-0/0285-13-3-0/0286-13-2-0, дата регистрации 13.02.2014, №77-77-11/001/2014-480
4.1.7. вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	18.11.2013
номер государственной регистрации:	77-77-11/023/2013-304
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - по 23.09.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (последующий) от 21.10.2013 №Н-4/0666-13-2-0, дата регистрации 18.11.2013, №77-77-11/023/2013-304; Кредитный договор от 23.09.2013 №0666-13-2-0
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Левакова Ольга Олеговна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Город: СПб.

Родичева Н. Б.

(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)