

**Общество с ограниченной
ответственностью
«Средневолжская оценочная компания»**

ОТЧЕТ №0432-2019/2

Об оценке нежилого помещения (кадастровый номер:
77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп.
Мира, д. 102, корп. Б.

Заказчик: АО «Центромашпроект»

Дата составления отчета: 30 апреля 2019 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Средневолжская оценочная компания»**

Конкурсному управляющему
АО «Центромашпроект»
С.М. Чащину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии с Договором №0432-2019 от 09 апреля 2019 г. ООО «Средневолжская оценочная компания» в лице оценщика Щербина Андрея Юрьевича произвело оценку нежилого помещения (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б.

Оценка имущества была произведена по состоянию на 09 апреля 2019 г.

Оценка объектов, исследования, анализ и расчеты производились в период с 09 апреля 2019 г. по 30 апреля 2019 г.

Проведенные исследования, изучение объектов, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод, итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки на дату оценки с учётом округлений составит:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	421 118 000

421 118 000 (Четыреста двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч) руб.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями). Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611; Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО».

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате деловых встреч, исследований рынка, профессиональных знаниях Оценщика.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Аудиторская или иная проверка информации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном отчете, обращайтесь непосредственно к нам.

Адрес: 410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. 40/60, тел. (8452) 601-301, e-mail: 601301@mail.ru.

С уважением,
Директор
ООО «Средневолжская оценочная компания»



Щербин А.Ю.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ	5
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ИМУЩЕСТВА.....	5
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4 ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРИМЕНЯЕМАЯ В ОЦЕНКЕ	8
1.5 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОЦЕНКЕ	8
1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.7 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
1.8 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.8.1 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	17
1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	17
1.10 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО ИСТОРИЯ, ТЕКУЩАЯ КОНЪЮНКТУРА И ТЕНДЕНЦИИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
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.	18
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	24
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	26
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	32
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	33
2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	34
2.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
2.4 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	35
2.5 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
2.6 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	47
3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ	71
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	73
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА.....	133
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	167
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	179

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор №0432-2019 от 09 апреля 2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода	Мотивированный отказ от применения подхода
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода	424 703 411 (Четыреста двадцать четыре миллиона семьсот три тысячи четыреста одиннадцать) руб.
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода	352 988 379 (Триста пятьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч триста семьдесят девять) руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	421 118 000 (Четыреста двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

1.2 Задание на оценку имущества

Объект оценки, его состав и характеристики	Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<i>Имущественные права, учитываемые при оценке:</i> Право собственности (№ 77-77-12/006/2012-529 от 06.04.2012)
	<i>Обременения (ограничения) прав, учитываемые при оценке:</i> № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-3 от 13.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-4 от 18.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-5 от 19.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-6 от 19.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-7 от 19.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-8 от 22.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-9 от 09.04.2019 (Запрещение сделок с имуществом) Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения стартовой цены при проведении торгов (аукционов). Специальных ограничений, кроме предусмотренных действующим законодательством, не установлено.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения)	09 апреля 2019 г.

стоимости)	
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки при определении рыночной стоимости — от 6 до 12 месяцев.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Условия продажи – типичные для данного рынка. Форма организации проведения торгов заказчиком не указана.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объектов оценки производится в период максимально приближенный к дате оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все необходимые материалы и информация для проведения оценки предоставляются Заказчиком до подписания договора.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.</p> <p>2. Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.</p> <p>3. Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля. Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>4. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.</p> <p>5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>6. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая</p>

	<p>информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.</p> <p>7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>8. Итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.</p> <p>Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующих главах Отчета об оценке.</p>
Порядковый номер Отчета об оценке	0432-2019/2

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Наименование и реквизиты заказчика оценки	<p>АО "Центромашпроект" Адрес места нахождения: 129626, г. Москва, пр. Мира, д. 102 Б ИНН 7717709121 КПП 771701001 ОГРН 1117746781140 дата присвоения 04 октября 2011 г.</p>
Сведения о специалисте – оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Щербин Андрей Юрьевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт серия 63 03 №166016
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	26.07.2002 г., Отдел внутренних дел Кировского района города Саратова
Номер контактного телефона	8 (8452) 601-301
Почтовый адрес	410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. 40/60
Адрес электронной почты	601301@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» согласно реестру № 01537, дата внесения в реестр 26 июня 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	Страховой полис № 0991R/776/F0323/18, выданный АО «АльфаСтрахование» на период страхования с 10 сентября 2018 г. по 09 сентября 2019 г. (обе даты включительно)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, диплом о профессиональной подготовке ПП №688000 выдан 01.10.2004 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)», регистрационный номер 0321, 2007 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)», регистрационный номер 321, 2010 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 772400405280: НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0426, 2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 642403074437: УМЦ «Интеллект» ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет им Гагарина Ю.А.», регистрационный номер 0617, 2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"</p>

	№004021-1 от 28 февраля 2018 г.
Стаж в области оценочной деятельности	С октября 2002 г.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская оценочная компания», ИНН 6453076320 КПП 645401001 Адрес местонахождения: 410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. №40/60 ОГРН 1046405306001, дата присвоения: 26 мая 2004 г.
Сведения о трудовом договоре Оценщика	Трудовой договор с ООО «Средневолжская оценочная компания» №3 от 06.05.2012 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

1.4 Иная информация, применяемая в оценке

Используемые нормативно-правовые документы (стандарты оценки)	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями); - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611; - Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО».
Форма представления результатов оценки	Письменный отчет об оценке
Задача оценки	Обобщение и выражение результатов в форме отчёта об оценке.
Дата осмотра объектов оценки	09 апреля 2019 года
Дата составления отчета	30 апреля 2019 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

1.5 Определения основных понятий, применяемых в оценке

В определении Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с последующими изменениями) под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается 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.

К объектам оценки относятся:

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

В определении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

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

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

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

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

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

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

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

Единый объект недвижимости – земельный участок вместе с улучшениями, расположенными на нем.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Недвижимое имущество (недвижимость) – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их

назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности – Под правом собственности в соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса РФ понимается осуществление собственником следующего комплекса прав:

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 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, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения и другие объекты недвижимого имущества, расположенные на данном земельном участке.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями). Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611.

Настоящая оценка была произведена Оценщиками с соблюдением следующих принципов, в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»:

- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Обоснованием применения вышеперечисленных стандартов оценочной деятельности служит обязанность согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета) ст.15 «Обязанности оценщика» соблюдения Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности требований Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в данном случае МСНО-НП «ОПЭО».

1.7 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, ограничивающие условия, а также пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.

2. Содержание отчёта является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства перед третьей стороной исключены.

3. Содержание отчёта является конфиденциальным для Оценщика за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщиком не проводились юридическая и аудиторская проверки используемых в расчёте данных об объектах аналогах.

6. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, полученную в результате анализа рынка, поэтому для всех сведений указывается источник информации и дата публикации информации. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определёнными параметрами рассеивания.

7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

9. Итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующих главах Отчета об оценке.

1.8 Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

В настоящем отчёте оценивается рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б.

Ниже приведены данные согласно предоставленным документам и данным <https://rosreestr.ru/>:

№ п.п.	Объект оценки	Балансовая стоимость, руб. (на 02.04.2019 г.) по данным инвентаризационной описи	Вид права	Ограничения (обременения)
1	Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	2 325 189,18 + 826 004,66 = 3 151 193,84	№ 77-77-12/006/2012-529 от 06.04.2012 (Собственность)	- № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-3 от 13.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) - № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-4 от 18.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) - № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-5 от 19.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) - № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-6 от 19.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) - № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-7 от 19.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) - № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-8 от 22.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) - № 77:02:0023001:4542-77/009/2019-9 от 09.04.2019 (Запрещение сделок с имуществом) - Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б, кад. № 77:02:0023001:4542, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 472,7 кв.м. (номер государственной регистрации: 77:02:0023001:4542-77/012/2018-1

Собственник объекта оценки:

АО "Центромашпроект"

Адрес места нахождения: 129626, г. Москва, пр. Мира, д. 102 Б

ИНН 7717709121 КПП 771701001

ОГРН 1117746781140 дата присвоения 04 октября 2011 г.

По данным свидетельства о государственной регистрации права, в состав нежилого помещения (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б входят:

Этаж расположения	№ помещения	№ на поэтажном плане
Подвал	1	1,3,4,5,11,12,13,14,15,16,17,18,18а,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,31а,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,Б,б,В
1 этаж	1	1,1а,3,4,6,7,8,9,10,10а,11,11а,12,13,14,14а,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,24а,25,26,31,32,А,Б,В
2 этаж	1	1,1а,1б,2,3,3а,4,5,6,7,8,8а,8б,8в,8г,8д,9,10,10а,10б,10в,10г,10д,10е,10ж,10з,11,11а,11б,11в,11г,11д,12,13,14,14а,14б,14в,15,15а,15б,16,16а,16б,16в,16г,17,18,19,20,21,22,23,А,Б,В
3 этаж	1	1,2,3,3а,3б,3в,4,5,6,7,8,9,10,11,11а,11б,11в,11г,11д,12,12а,12б,12в,13,14,15,16,16а,17,18,19,20,21,23,23а,23б,24,25,26,27,28,29,29а,29б,29в,30,33,34,35,35а,35б,35в,35г,35д,35е,35ж,35з,35и,36,37,39,40,41,А,Б,В
4 этаж	1	1,2,3,3а,4,4а,4б,5,6,7,7а,7б,8,9,10,11,11а,11б,12,13,14,15,16,17,18,19,19а,20,20а,21,22,23,23а,23б,23в,23г,23д,23е,23ж,23з,23и,23к,24,25,25а,26,27,28,29,29а,29б,29в,30,30а,31,31а,32,33

		,34,35,36,А,Б,В
5 этаж	1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,15а,15б,15в,16,16а,16б,16в,17,17а,17б,17в,17г,18,18а,19,19а,19б,19в,20,20а,20б,20в,20г,21,22,22а,22б,23,24,25,25а,26,27,27а,27б,27в,27г,28,28а,29,30,31,32,32а,33,34,35,35а,36,37,37а,38,39,39а,А,Б,В
6 этаж	1	1,1а,2,2а,2б,2в,3,3а,3б,3в,3г,4,4а,4б,4в,4г,4д,5,6,7,8,9,10,11,12,13,13а,13б,13в,13г,13д,14,14а,14б,14в,14г,15,15а,16,16а,16б,16в,17,17а,17б,17в,17г,17д,18,18а,18б,18в,18г,19,20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,20з,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,31а,А,Б,В
Антресоль 6	1	1
Чердак	1	Б1,1,Б
	11	1

По данным технического паспорта и на основе визуального осмотра проводилось описание характеристик помещения и здания в целом:

№ п/п	Физические характеристики	
1	Наименование здания	Институт
2	Год постройки	1955
3	Число этажей	6 (+подвал)
4	Число лестниц	3
5	Общая площадь по зданию, кв.м.	6 050
6	Объем	32 324
7	Элементы благоустройства	Водопровод, канализация центральная, отопление от ТЭЦ, ванны с горячим водоснабжением, горячее водоснабжение центральное, газоснабжение, лифты пассажирские, напряжение электросети (220 вольт), городской телефон
8	Текущее использование	Коммерческое (офисное): <u>Подвал.</u> На данном уровне располагается оборудование, к которому необходим свободный доступ, что уменьшает процент возможных площадей для сдачи в аренду. И т.к. помещения на данном уровне (подвал) менее предпочтительны для рассмотрения в качестве аренды, чем вышерасположенные этажи, принимаем что, Помещения на данном уровне не предназначены для сдачи в аренду в качестве офисных помещений, даже после проведения ремонтных работ <u>Чердак.</u> Помещения на данном уровне являются местами общего пользования, к сдаче в аренду не предназначены. <u>1-6 этажи, антресоль.</u> Помещения, располагающиеся на данных уровнях (кроме площадок, предназначенных для удобного прохождения к выходу, лестничных клеток, лифтов, лифтовых шахт, санузлов) можно считать арендопригодными площадями под офисы. Некоторые готовы для сдачи в аренду, в некоторых требуется провести косметический ремонт.
9	Описание внутренней отделки	<u>Подвал.</u> Стены: окрашены, побелены (имеются отслоения поверхностей), полы: листы ДВП, керамическая плитка. Потолок: окрашен (имеются отслоения). Эстетический вид утерян. <u>Чердак.</u> Стены: окрашены, полы: линолеум, потолок: не отделан. <u>1-6 этажи, антресоль.</u> Стены: окрашены (имеются отслоения, эстетический вид утерян), окрашены (свежая отделка), сайдинговые панели (новые), деревянные панели, керамическая плитка (новая), Полы: линолеум (новый), паркетная доска (эстетический вид утерян), метлахская плитка,

		керамическая плитка (новая). Потолок: пластиковые панели; побелен; подвесной типа «Армстронг»
10	Описание конструктивных элементов здания	Фундамент – ленточный железобетонный Стены и перегородки – кирпичные / кирпичные, гипсолитовые Перекрытия – железобетонные (чердачные) Крыши – железная по деревянной обрешетке Полы – паркет, линолеум, метлахская плитка Проёмы – оконные: двойные створные, дверные: простые заводского изготовления Наружная отделка – штукатурка, окраска
11	Физический износ, %	32,6
13	Общее физическое состояние здания, в котором располагается помещение	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменения несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины, следы замачивания, кирпичная кладка в некоторых местах обрушена), износ большинства оконных и дверных проемов велик, т.к. они существуют с момента ввода в эксплуатацию (большой физический износ очевиден); присутствует незначительный износ элементов внешней и внутренней отделки (имеются отслоения, следы замачивания и прочее); инженерные системы, скорее всего, существуют со дня ввода в эксплуатацию, физический износ велик. Конструктивные элементы, элементы отделки, инженерные системы являются несовременными.
14	Уровень износа коммерческой недвижимости	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое

Данные с <https://rosreestr.ru/> по нежилому помещению (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б:

Кадастровый номер: **77:02:0023001:4542**

Статус объекта: **Ранее учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **17.02.2014**

Этаж: **6 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2, 3, 4, 5, 6, 0 (Чердак)**

Площадь ОКС'а: **5472,7**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **426254100,35**

Дата внесения стоимости: **09.01.2019**

Дата определения стоимости: **01.01.2018**

Адрес (местоположение): **г.Москва, просп.Мира, д.102, корп.Б**

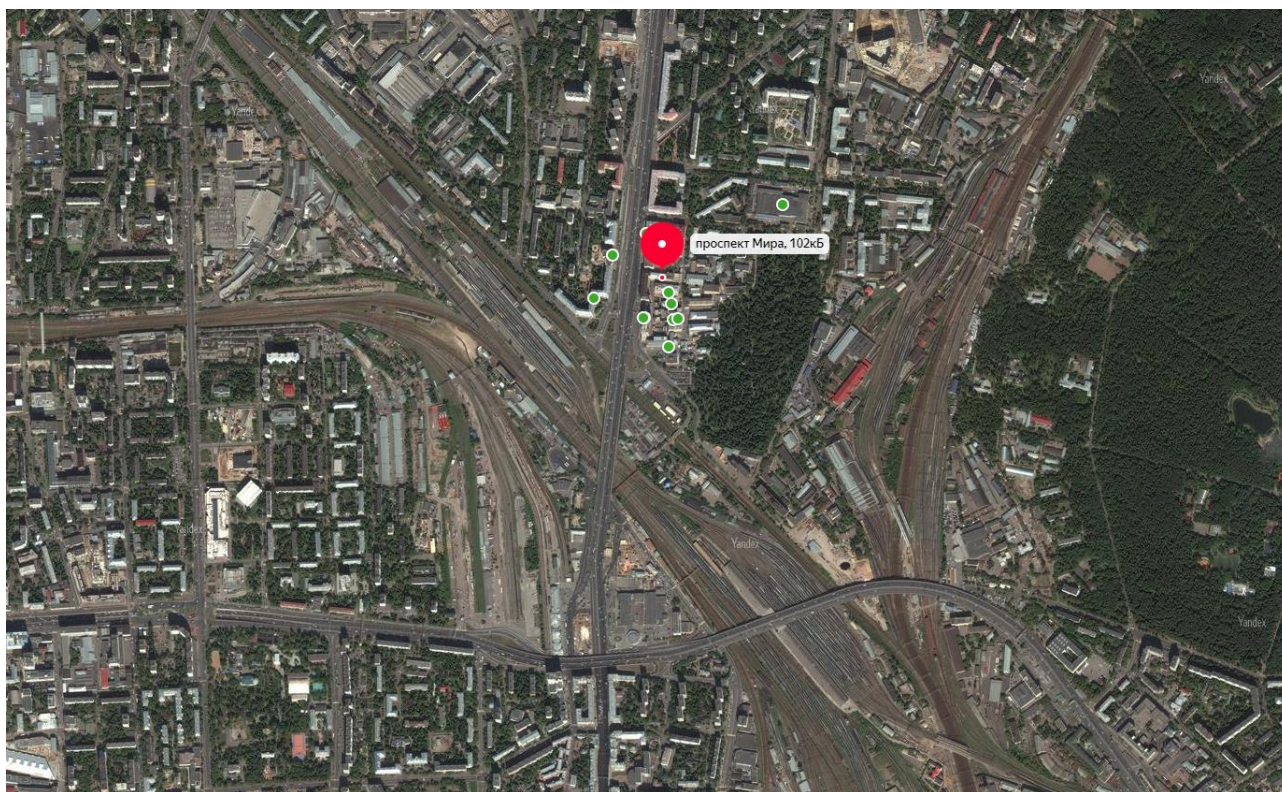
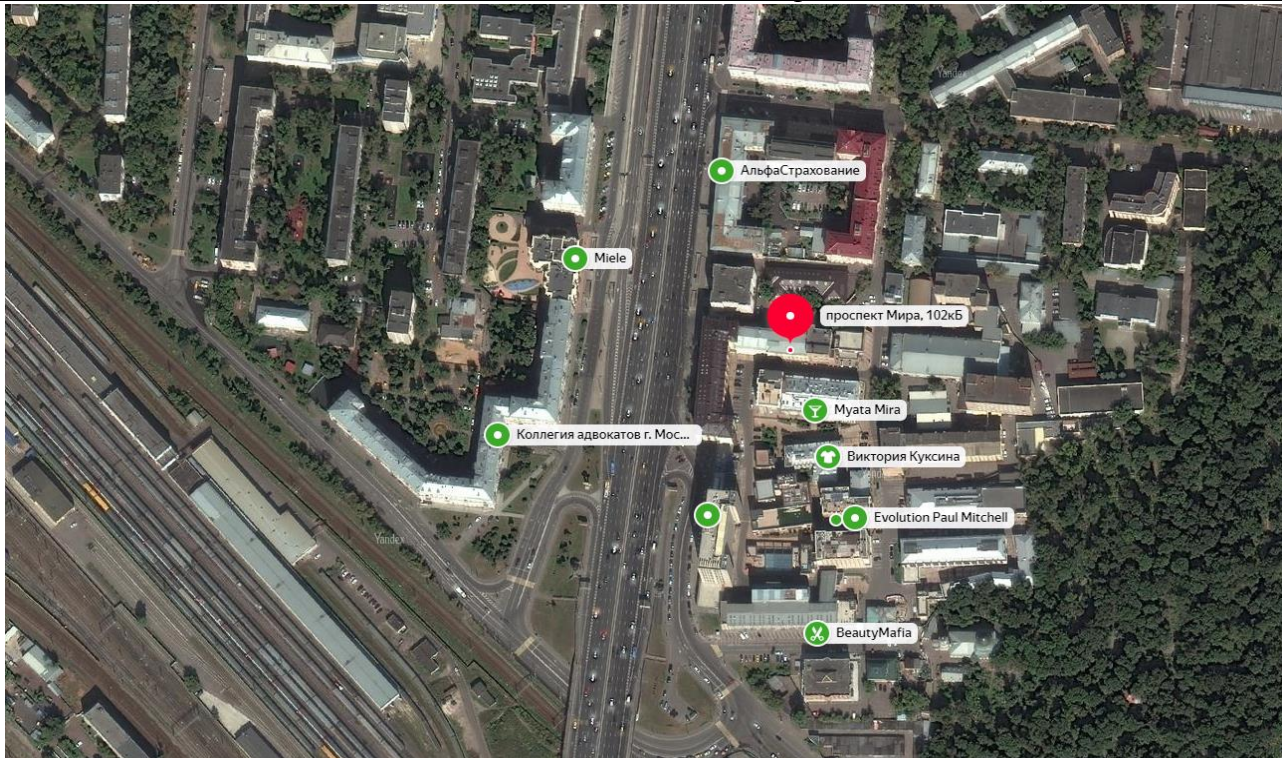
(ОКС) Тип: **Нежилое помещение, Помещение**

Дата обновления информации: **25.04.2019**

Ранее присвоенные номера

Условный номер: **77-77-13/018/2009-507**

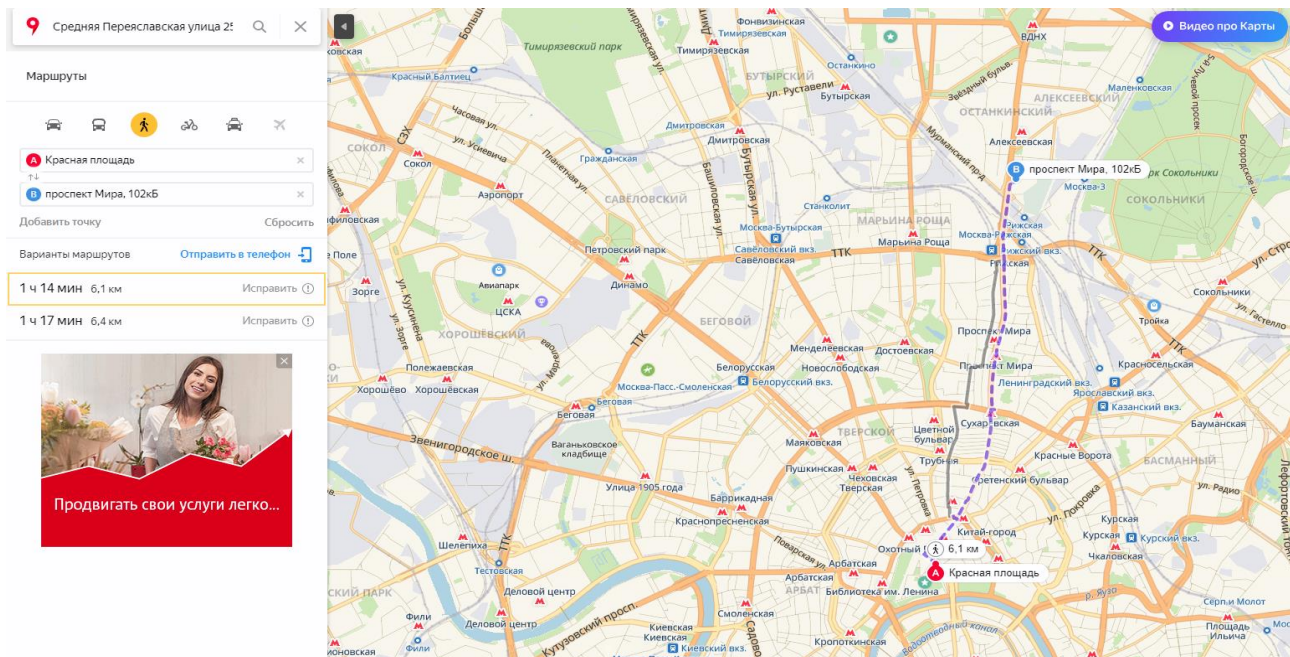
Инвентарный номер: **3209/24**



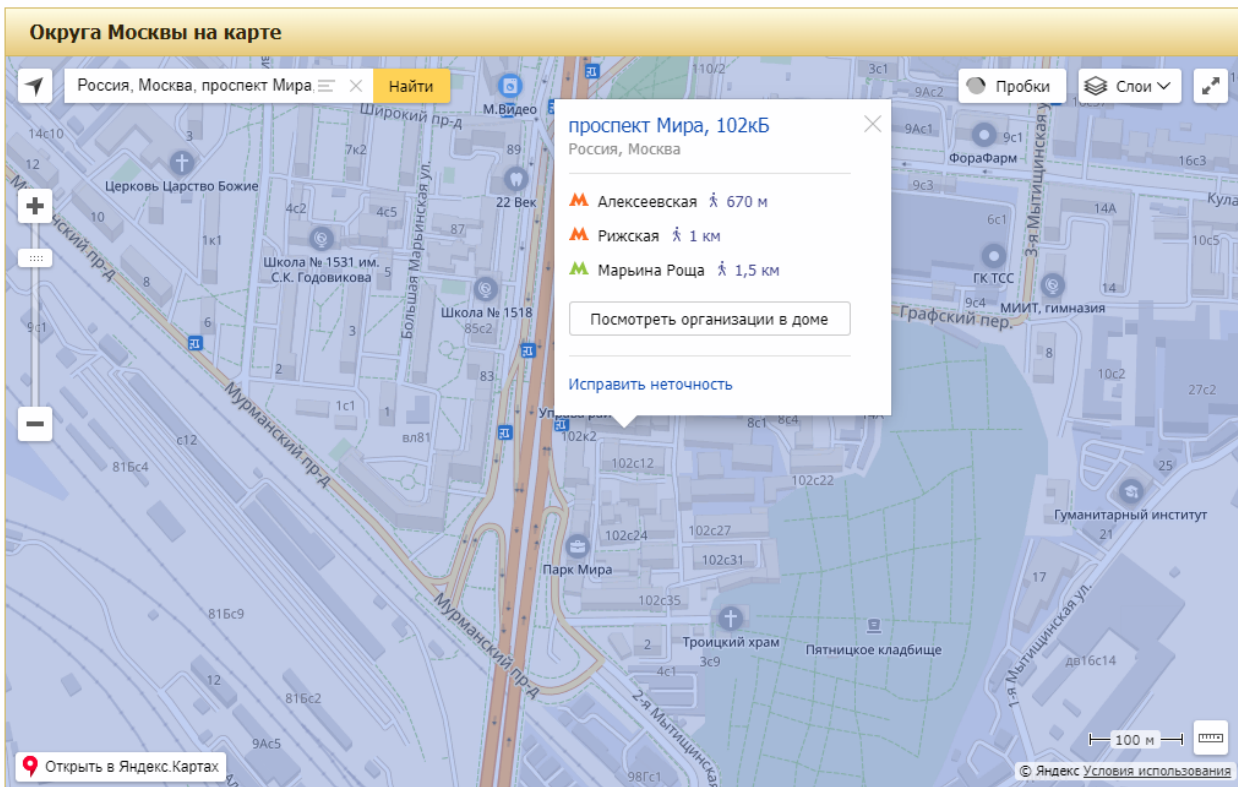
Местоположение здания, в котором располагается оцениваемое помещение (согласно <https://yandex.ru/maps/>)

Здание располагается в бизнес квартале «Парк Мира» (доступ к объекту – свободный) в Алексеевском районе Северо-Восточного административного округа (СВАО) на побочной дороге около проспекта Мира – оживленного проспекта с хорошо развитой транспортной инфраструктурой (проходят автобусные маршруты на всём протяжении, троллейбусные маршруты от Капельского переулка до Северянинского моста). Доступные станции метро: линия Сухаревская (Калужско-Рижская), Проспект Мира (Кольцевая линия) / Проспект Мира (Калужско-Рижская линия), Рижская (Калужско-Рижская линия), Алексеевская (Калужско-Рижская линия), ВДНХ (Калужско-Рижская линия). Ближайшая станция метро – Алексеевская.

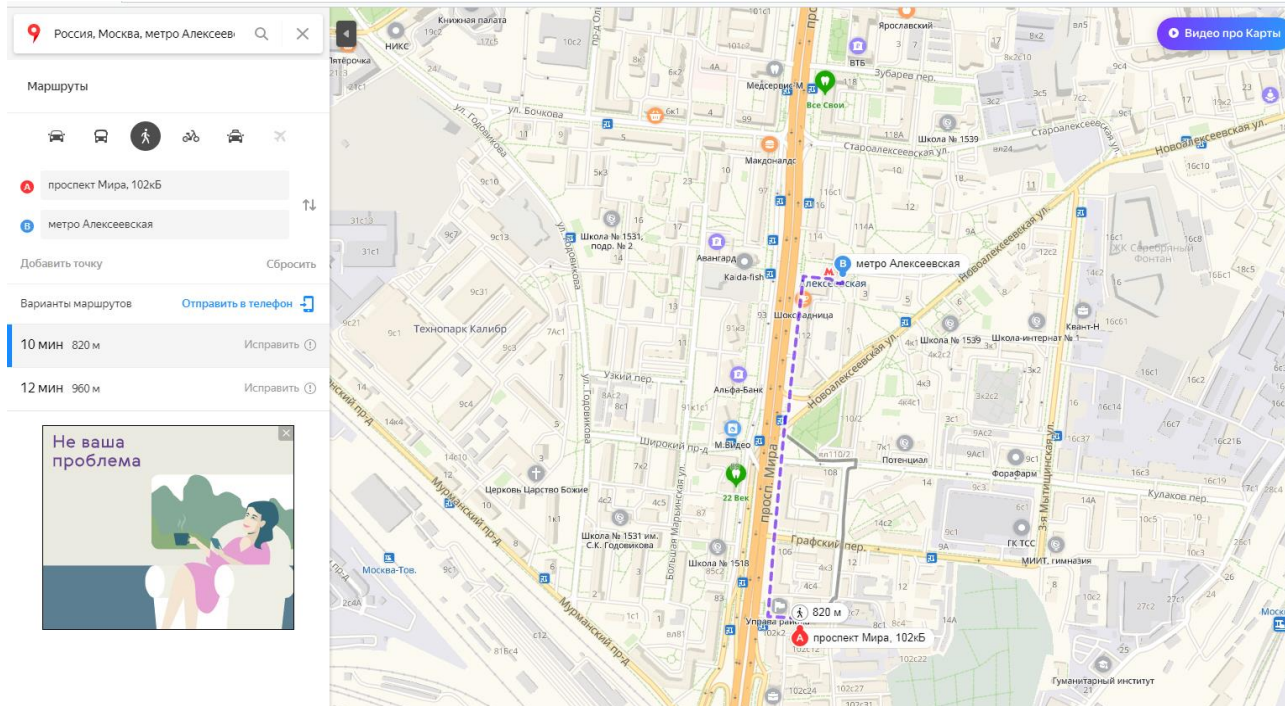
Расстояние от центральной части г. Москва (Красная площадь) до объекта недвижимости, в котором располагается оцениваемое помещение – 6,10 км. Рядом располагается большое скопление административных зданий разной этажности, жилые здания с административными помещениями,



Расстояние от центра до здания, в котором располагается оцениваемое помещение (согласно <https://yandex.ru/maps/>)



Данные о расстоянии до ближайших станций метро (согласно <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от здания, в котором располагается оцениваемое помещение, до ближайшей станции метро (согласно <https://yandex.ru/maps/>)

1.8.1 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АН 696412 (приведена в приложении);
2. Копия выписки из ЕГРН от 17.09.2018 № 78-00-4001/5003/2018-2508 (приведена в приложении);
3. Инвентаризационная опись основных средств № 02 от 02.04.2019 г. (приведена в приложении);
4. Копия технического паспорта (приведена в приложении);
5. Копия Передаточного акта, подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» от 13 апреля 2011 г.;
6. Копия распоряжения об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» от 31 декабря 2009 г. № 2921 (приведена в приложении);
7. Копия распоряжения о внесении изменений в распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31 декабря 2009 г. № 2921 «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»» (приведена в приложении).

1.9 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298;

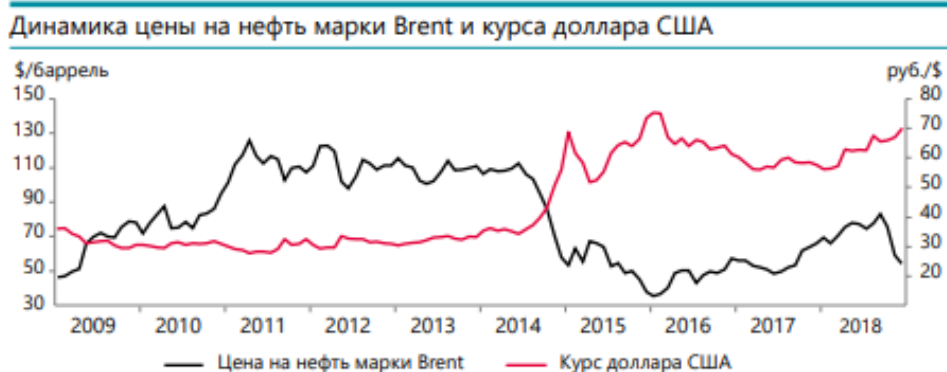
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО»;
7. Земельный кодекс Российской Федерации;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации;
9. Большой юридический словарь. — М.: Инфра-М. А.Я. Сухарев, В.Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.;
10. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.;
11. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.;
12. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2018 г.;
13. <https://rosreestr.ru>;
14. <https://yandex.ru/maps/>;
15. <http://ginfo.ru/rayoni/>;
16. <https://www.knightfrank.ru/>;
17. <https://statrielt.ru/>;
18. <https://www.cbr.ru/>;
19. <https://realty.yandex.ru>;
20. <https://multilisting.su>;
21. <https://move.ru>;
22. <https://www.cian.ru>;
23. <https://www.domofond.ru>;
24. <https://fortexgroup.ru>;
25. <https://www.avito.ru>.

1.10 Анализ рынка объекта оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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.

В 2018 г. инвестиционная активность на российском рынке коммерческой недвижимости в значительной мере определялась геополитическими событиями на мировой арене. В частности, существенное влияние оказало санкционное давление со стороны Запада, на фоне чего произошло ослабление курса рубля по отношению к доллару на 24% с начала года. По оценкам Минэкономразвития, рост экономики России по итогам 2018 г. составил 2% ВВП, тогда как годом ранее рост составлял 1,5% ВВП. Слабый рост экономики в совокупности с волатильностью курса рубля, а также санкционными ограничениями со стороны Запада стали главными сдерживающими факторами, отразившимися на инвестициях в недвижимость России. В 2018 г. годовая инфляция увеличилась на 0,82 п. п. по сравнению с результатами 2017 г. и достигла 3,40%. В течение года ключевая ставка 4 раза претерпевала изменения: сначала в феврале Центральным банком было принято решение снизить ключевую ставку с 7,75% до 7,50% годовых, затем в марте – до 7,25% годовых. В сентябре Центральный банк впервые с 2015 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, а затем, в декабре, – до уровня 7,75% годовых. Таким образом, ключевая ставка вернулась к тому уровню, на котором она находилась в начале

года. Международное рейтинговое агентство S&P Global Ratings (S&P) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте на инвестиционном уровне «BBB-» со стабильным прогнозом. Moody's повысило суверенный рейтинг России до «инвестиционного» со стабильным прогнозом, другое рейтинговое агентство Fitch оставило без изменений свою оценку, которая была дана в августе – «BBB-» с позитивным прогнозом.



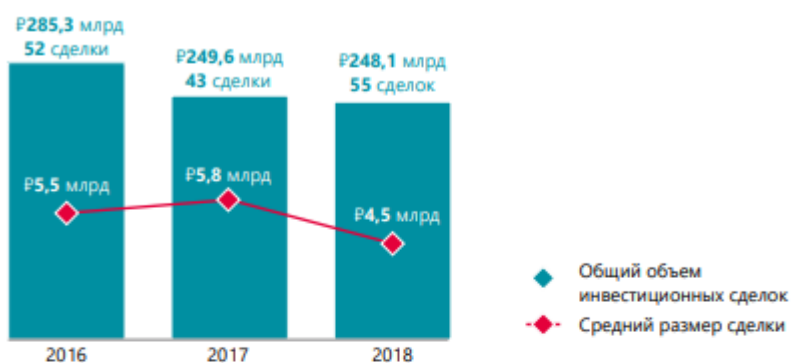
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2019



* значения приведены на конец года.
Источник: Центральный банк РФ, 2019

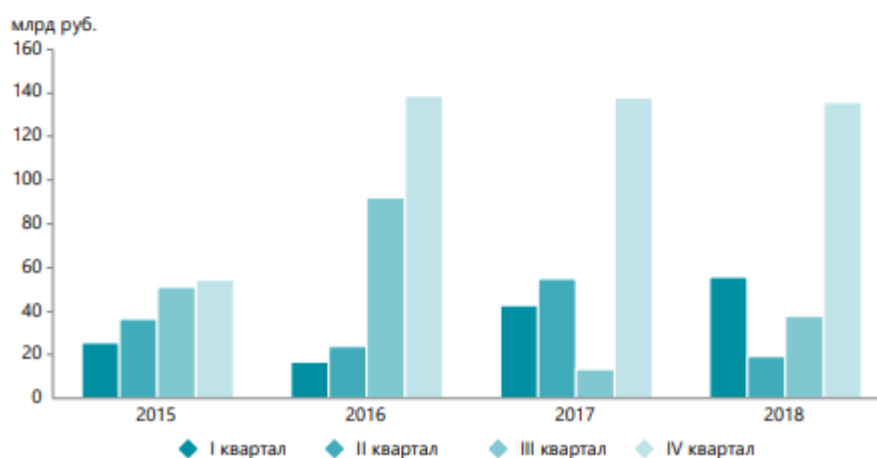
Таким образом, по оценкам рейтинговых агентств, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте находится на последней ступени инвестиционного уровня. По оценкам Центрального банка РФ, в 2018 г. чистый отток капитала превысил прогнозируемые ранее значения и достиг \$67,5 млрд, что является крупнейшим значением с 2014 г. По итогам 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимость России составил 248,1 млрд рублей, что сопоставимо с результатами предыдущего года. Несмотря на скромные показатели по итогам I-III кварталов, это стало возможным благодаря высокой инвестиционной активности в IV квартале, по итогам которого общий объем инвестиций увеличился на 135,5 млрд рублей. За последние 4 года вклад IV квартала в общий объем инвестиций в недвижимость России стал все более значительным: в 2018 г. доля IV квартала составила 55% от общего объема инвестиций в недвижимость России за год.

Общие показатели

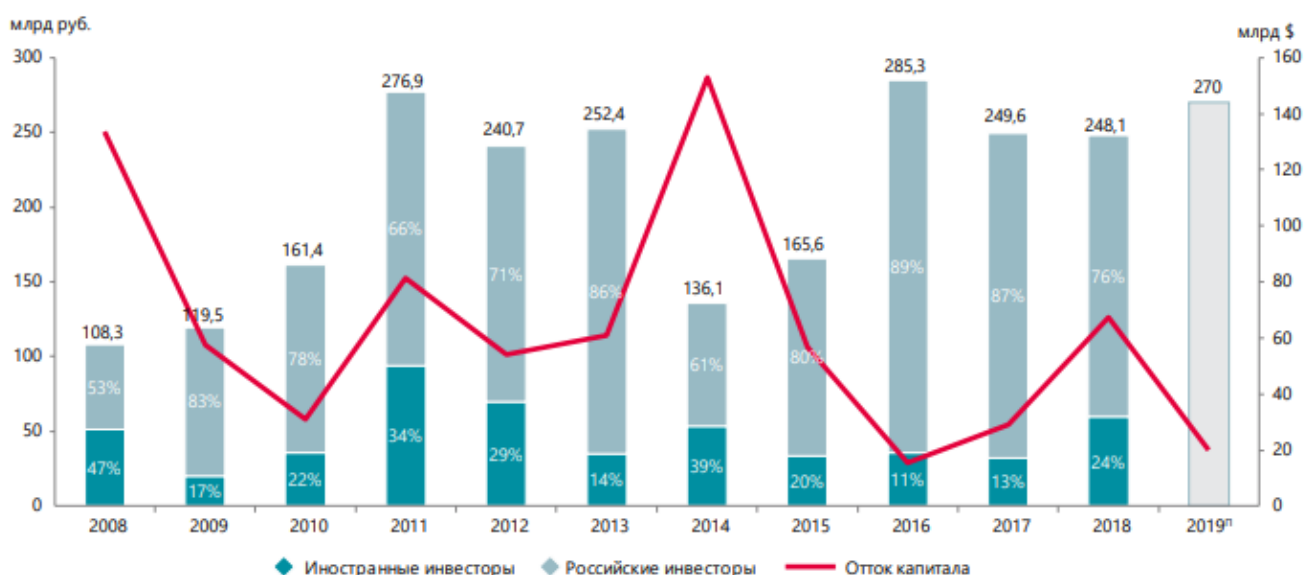


Источник: Knight Frank Research, 2019

Квартальная динамика объемов инвестиций

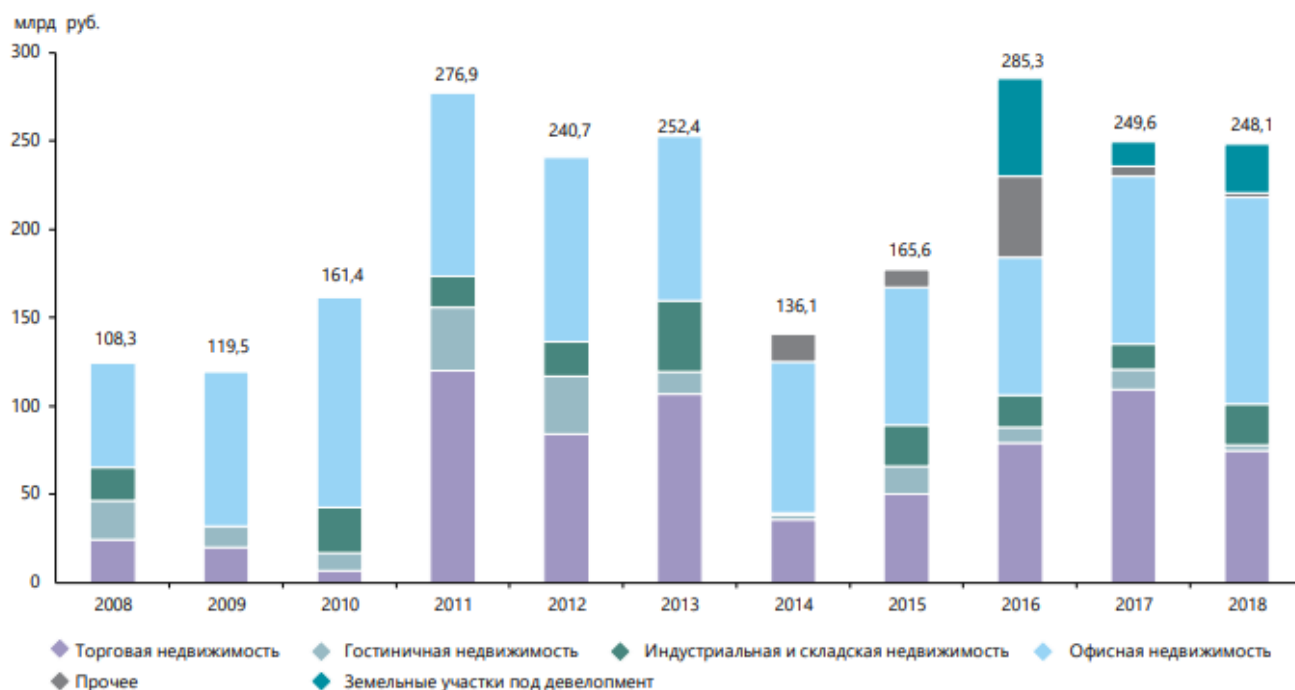


Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала

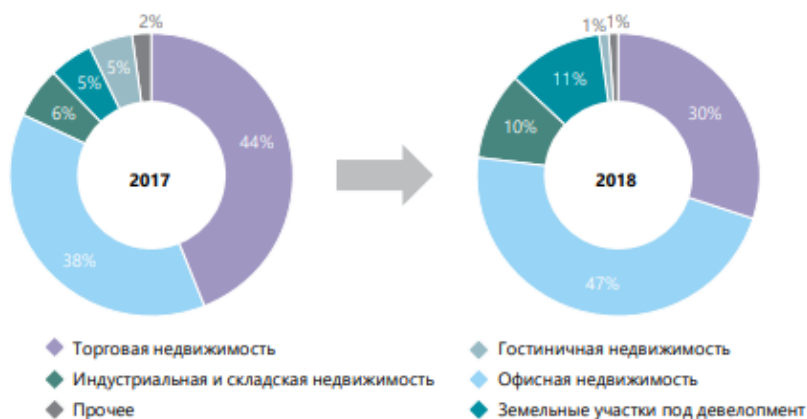


В структуре сделок первое место занимает офисный сегмент, аккумулировавший по итогам 2018 г. 117,1 млрд рублей, или 47% от общего объема инвестиций в недвижимость России. Прирост инвестиций в офисном сегменте по сравнению с результатами 2017 г. составил 23%. Ключевой вклад в лидерство офисного сегмента внесла сделка по покупке Сбербанком офисного комплекса в составе Mirax Plaza и «Суворов Плаза», стоимость которого оценивается в 50 млрд рублей. На втором месте по объему привлеченных инвестиций находится торговый сегмент с результатом 74,9 млрд рублей или 30% от общего объема инвестиций. По сравнению с показателями 2017 г. объем инвестиционных сделок в торговом сегменте сократился на 31%. На третьем месте – сегмент земельных участков под девелопмент, доля которого по итогам 2018 г. составила 11% от общего объема инвестиций. Объем инвестиций в данном сегменте увеличился на 102% по сравнению с показателями предыдущего года, что является максимальным приростом среди всех сегментов недвижимости. Сегмент складской и индустриальной недвижимости в 2018 г. привлек 23,7 млрд рублей инвестиций, или 10% от общего объема инвестиций. Прирост объема инвестиций в данном сегменте составил 66%. Оставшиеся 2% инвестиций распределены между гостиничным и прочими сегментами недвижимости. По итогам 2018 г. в региональном разрезе лидирует Московский регион, привлекая 74% от общего объема инвестиций. Доля Санкт-Петербурга составляет 21%.

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с 2017 г.)

Земельные участки под девелопмент	+102%
Складская недвижимость	+66%
Офисная недвижимость	+23%
Торговая недвижимость	-31%
Гостиничная недвижимость	-78%

Оставшиеся 5% приходятся на Волгоград, Воронежскую область, Калугу, Мурманск, Нижний

Новгород и Новосибирск. В годовой динамике доля столичных инвестиций сократилась с 85% до 74%, тогда как доля Санкт-Петербурга, напротив, выросла с 12% до 21%. За год произошел ряд изменений и в портрете инвестора. Если по итогам 2017 года профильные инвесткомпании лидировали в структуре инвесторов с долей 32%, то в 2018 году лидерами стали банки с долей 33%. Это объясняется рядом крупных сделок в офисном сегменте с участием таких банков как Сбербанк, «Открытие», ВЭБ. Стоит также отметить снижение активности частных инвесторов: их доля по сравнению с результатами 2017 года снизилась на 16 п. п. – до уровня 2% от общего объема инвестиций. На российском рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. Максимальная доля иностранных инвестиций была зафиксирована в 2008 г., когда этот показатель достиг 47% от общего объема инвестиций в недвижимость России. В 2018 году на российском рынке недвижимости были представлены иностранные инвесторы из следующих стран – Киргизии, Чехии, Франции, Великобритании, Германии, ОАЭ, Финляндии, США. По сравнению с результатами 2017 г. доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок с недвижимостью России увеличилась на 11 п. п. и составила 24%. Несмотря на то, что недвижимость России демонстрирует более высокую доходность, чем объекты недвижимости в Европе, она остается рискованным вариантом инвестирования для иностранных инвесторов. В первую очередь это объясняется волатильностью курса рубля, а также отсутствием положительных сигналов в части санкционных ограничений. Интерес иностранных инвесторов к российским активам можно охарактеризовать как сдержанный. По итогам 2018 г. ставки капитализации находятся в следующих диапазонах: 9,50–10,00% в офисном сегменте, 9,75–10,25% в торговом сегменте, 11,50–12,00% в сегменте складской и индустриальной недвижимости. По прогнозам Центрального Банка РФ, в 2019 г. ожидается рост инфляции до уровня 5–5,5%, что может стать драйвером незначительного роста ставок капитализации.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2018 Г.

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Покупка Сбербанком офисного комплекса в составе Mirax Plaza и «Суворов Плаза» (300 тыс. м²), стоимость которого оценивается в **50 млрд** рублей

ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

Покупка компанией KLS Eurasia Venture Fund торгового центра «Ривьера» (298 тыс. м²) за **20 млрд** рублей

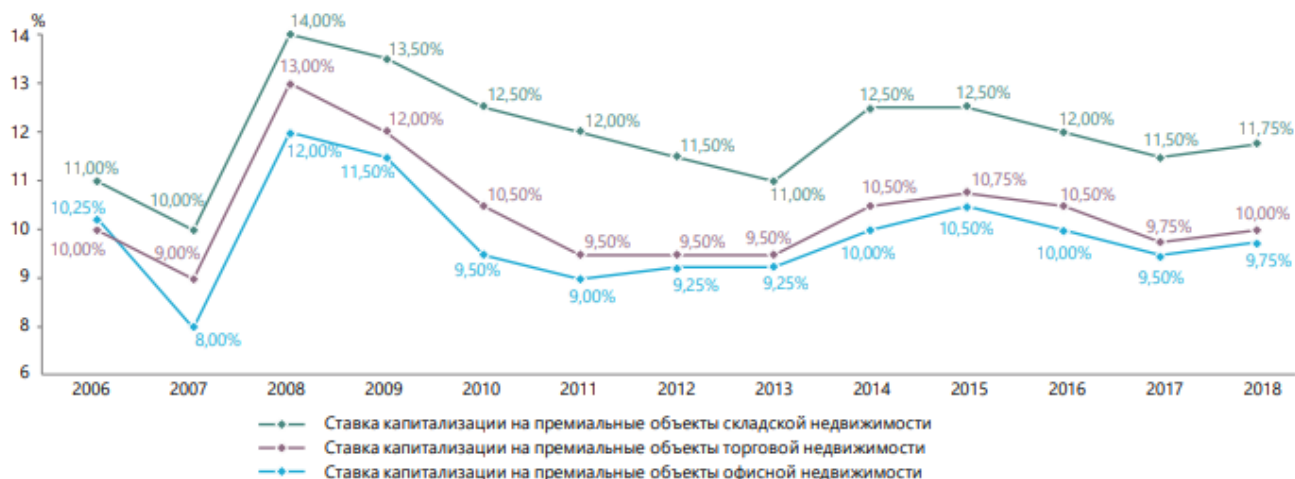
СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

Покупка Почтой России склада в индустриальном парке «Внуково Логистик» (50 тыс. м²) за **3,2 млрд** рублей

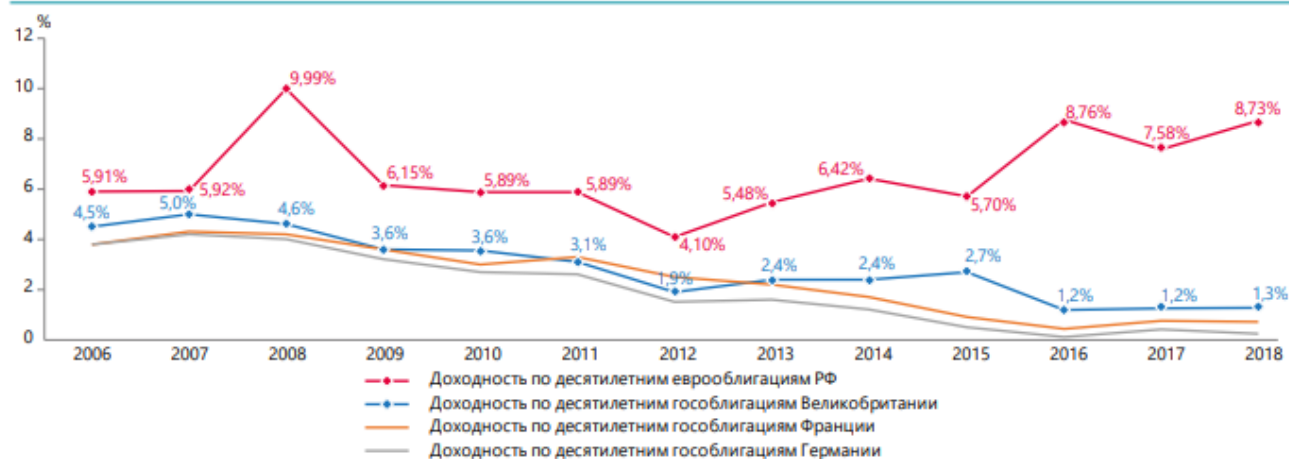
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

Покупка компанией Яндекс территории гостиницы «Корстон» (4 га) за **\$145 млн.**

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Доходность по десятилетним гособлигациям

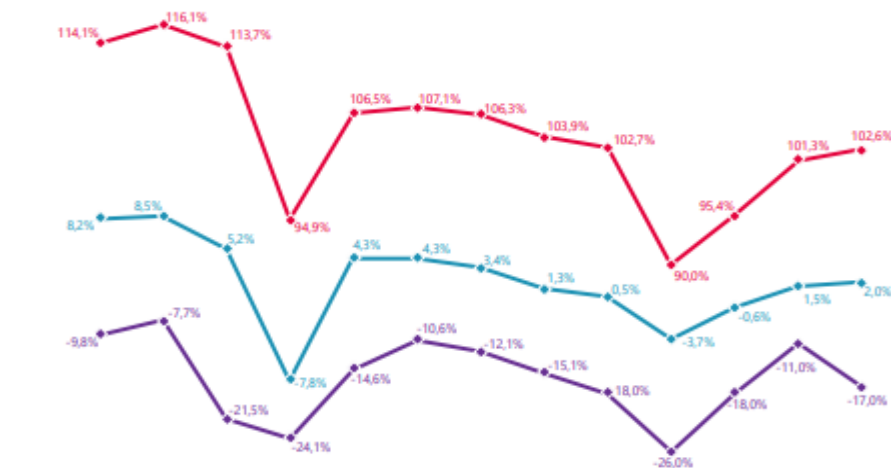


Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

Ключевые сделки с участием иностранных инвесторов

Компания	Страна	Объект	Площадь, м ²
KLS Eurasia Venture Fund	Киргизия	ТЦ «Ривьера»	298 000
PPF Real Estate	Чехия	ТЦ «Невский Центр»	103 000
Leroy Merlin	Франция	Магазины «К-Паута»	78 000
Raven Property Group	Великобритания	Индустриальный парк «Север», Волжский индустриальный парк	58 838, 180 000
Globus	Германия	«Логопром Медведково»	49 500
Mubadala Investment Company	ОАЭ	Склад «Верный»	43 000
Правительство Финляндии	Финляндия	«Дом Финляндии»	4 500
Hines	США	Доля в БЦ «Ducat Place II»	14 300

Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽23,7 млрд ▲

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

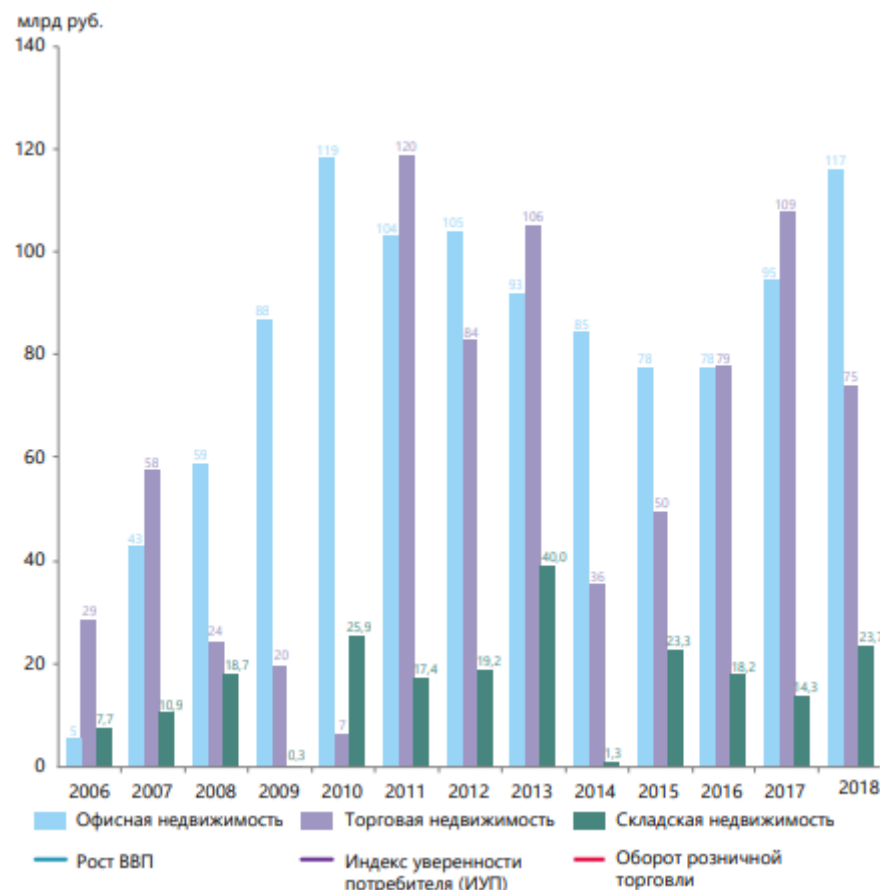
₽2,4 млрд ▲

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–12,0% ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Изменение по сравнению с показателями 2017 г.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽117,1 млрд ▲

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽5,9 млрд ▲

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0% ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽74,9 млрд ▼

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽7,5 млрд ▼

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,75–10,25% ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Недвижимость рассматривается как один из способов помещения капитала, обеспечивающий сохранение (возрастание) стоимости капитала и получение положительной величины текущего дохода. Сделки с недвижимостью содержат все элементы инвестиционного процесса и требуют определения срока вложения, его размера, формы и уровня риска, с которым оно сопряжено. Вложения капитала в недвижимость совершаются на основе рыночной цены, уравнивающей интересы продавцов и покупателей.

Формирование цены. Цена на объект недвижимости как единицы инвестирования относительно высокая, поэтому круг ее покупателей ограничен. На рынке недвижимости цена также является результатом взаимодействия спроса и предложения и изменений рыночной активности, однако, в отличие от эффективного рынка, цены на сходную по потребительским свойствам недвижимость не являются едиными. Другой отличительной чертой цены на недвижимость является ее нестабильность.

Способы финансирования сделки. Высокая единичная цена на объект недвижимости, длительный срок экономической жизни, прогнозируемость генерируемых недвижимостью доходов и рисков являются объективными предпосылками использования для сделок заемных средств. Поэтому возможность финансирования за счет кредита на экономически выгодных условиях влияют на решение о покупке недвижимости и, в конечном счете, на активность рынка недвижимости.

Степень ликвидности. Недвижимость как инвестиционный инструмент труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Это связано с тем, что покупка недвижимости связана с крупными затратами, а покупатель, как правило, не имеет доступа к альтернативным источникам финансирования, кроме того, недвижимость имеет фиксированное местоположение, поэтому предложение не может быстро адаптироваться к потребностям рынка.

Баланс спроса и предложения. Баланс спроса и предложения, обеспечиваемый конкуренцией, на рынках недвижимости достигается редко. Предложение конкретного вида недвижимости обычно отстает от рыночного спроса, так как достигается либо строительством новой недвижимости, либо реконструкцией имеющейся. Сложность, инертность и длительный срок строительного процесса может привести к возникновению не рыночного равновесия, а избыточного предложения. Если спрос на недвижимость резко увеличивается, дополнительное предложение не может быть обеспечено быстро. При снижении спроса избыточное предложение также не может быть поглощено рынком быстро.

Число потенциальных покупателей. Свободная конкурентная рыночная среда создается большим числом покупателей и продавцов, каждый из которых не контролирует достаточно большую долю рынка, чтобы оказывать существенное влияние на цену. В одно и то же время на конкретном сегменте рынка недвижимости (назначение, ценовой диапазон, географический район) обычно действует ограниченное число покупателей и продавцов. Высокие цены на недвижимость диктуют уровень покупательной способности, поэтому рынки недвижимости чутко реагируют на изменение таких экономических индикаторов, как уровень и стабильность доходов, занятость трудоспособного населения, его миграция и т.д.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки – помещение коммерческого назначения (офисное).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Учитывая определенный сегмент рынка, Оценщиком был произведен его анализ. Альтернативные варианты использования объектов недвижимости, Оценщиком не рассматривались в связи с вышеописанными причинами.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета объектов капитального строительства.

Для расчета стоимости Объекта оценки Оценщиками использованы данные:

1. <https://multilisting.su>;
2. <https://move.ru>;
3. <https://www.cian.ru>;
4. <https://www.domofond.ru>
5. <https://fortexgroup.ru>;
6. <https://www.avito.ru>.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении к настоящему Отчету, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

<i>Назначение</i>	<i>Торгово-офисное</i>
<i>Масштабы объектов</i>	<i>(более 500 кв.м.)</i>
<i>Местоположение</i>	<i>СВАО и близлежащие</i>
<i>примыкающие территории г. Москва</i>	
<i>Имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Условия финансирования предполагаемой сделки</i>	<i>Типичные для рынка</i>
<i>Условия продажи</i>	<i>Типичные для рынка</i>

Были выявлены следующие предложения:

Таблица – Выявленные объекты-аналоги (нежилые здания производственно-складского назначения)

Элементы сравнения	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3
Адрес	Москва, Староалексеевская ул, д.7	Москва, Звёздный б-р, д.23	Москва, Звёздный бульвар, 23с10
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Общая площадь, кв.м.	2560,00	673,00	2753,90
Рыночная стоимость, руб.	245 000 000	53 840 000	225 000 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	95 703	80 000	81 702
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl._2560_m2_pod_ofis_m._alekseevskaya_v_1324715590	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl._673_m2_m._alekseevskaya_v_1207692935	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2753.9_m_1137843752
Дата публикации	04.04.2019	09.04.2019	01.04.2019
Контакт	8-495-138-73-52	8-495-138-73-52	8-958-498-21-28
Описание	<p>"Лот №230160 Без Комиссии от Собственника! □ Продажа помещения пл. 2560 м2 под офис, м. Алексеевская в особняке в СВАО.</p> <p>Предлагается продажа комплекса, отдельно стоящих зданий у метро Алексеевская в 500 метрах от Проспекта Мира, общей площадью 2560 м2 (основное здание 2030 м2, двухэтажное здание 180 м2 и одноэтажное здание 350 м2) с собственной территорией 0,27 Га.</p> <p>Все строения находятся на одном земельном участке и продаются все вместе. Была произведена реконструкция фасада в 2014 г. На территории имеется стихийная парковка на 40 машино-мест. В зданиях сделана офисная планировка для сдачи в аренду (на данный момент 100% загрузка арендаторами). Пешая доступность до метро. Земля в аренде на 49 лет с 2006 г. (возможно оформить в собственность), здания в собственности. Здания оснащены: водопроводом, канализацией, отоплением, электроэнергией (189 кВт), телефонией (30 номеров МГТС), высокоскоростным интернетом (подведено оптоволокно), в большинстве помещений установлены сплит системы, пропускной системой, видеонаблюдением, круглосуточной охраной. Заезд на территорию осуществляется через центральные ворота, так же установлено двое запасных ворот (заезд через соседей), что дает возможность подъехать на автомобиле к другим строениям комплекса.</p>	<p>"Лот №195313 Без Комиссии от Собственника! □ Продажа офиса пл. 673 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО.</p> <p>Продётся офисное помещение площадью 673 м2 в бизнес-центре класса В. Коридорно-кабинетная планировка, коммерческие линии связи, круглосуточная охрана. Офис сдан в краткосрочную аренду. Развитая инфраструктура.</p> <p>☎ Конт. лицо: Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ №195313"</p>	<p>"Продается нежилое здание, общей площадью 2753,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Звездный бульвар, д.23, строение 10.</p> <p>Характеристики:</p> <p>Стены: ж/б панели, Перекрытия: монолитные ж/б</p> <p>Окна: ПВХ, Год постройки: 1994 г., Этажность: 6 этажей, тех.этаж.</p> <p>Коммуникации: Центральные :электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, Высота потолков: 3-3,35 м.</p> <p>Отделка: евро, состояние хорошее. Отдельный вход.</p> <p>Объект, расположен в СВАО г. Москва на первой линии, расстояние до ТТК - 2,7 км. Расстояние до станции метро ""Алексеевская"" - 15 минут пешком.</p> <p>Окружающая застройка- многоэтажные жилые дома, офисные и торговые объекты.</p> <p>Земельный участок в долгосрочной аренде. Имущество без обременений и долгов.</p>

	Конт. лицо: Диана , доб. 114, ЛОТ №230160"		Здание можно использовать под офис, а также для организации арендного бизнеса. Предложение не является публичной офертой. Прямая продажа от собственника, по договору купли-продажи."
Возможность уторговывания	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования предполагаемой сделки	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Условия продажи	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	отдельно стоящее здание
Доступ к объекту	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
Расстояние до метро	5-10 мин	10-20 мин	10-20 мин
Местоположение	Алексеевский район (СВАО)	Останкинский район (СВАО)	Останкинский район (СВАО)

Таким образом, в результате анализа рынка торгово-офисной недвижимости, расположенной в СВАО и близлежащих примыкающих территориях г. Москва был выявлен средний разброс цен за 1 кв.м. недвижимости и составляет от 80 000 до 95 703 руб. за 1 кв.м. объекта недвижимости. Среднее значение – 85 802 руб/кв.м.

Для проверки имеющейся выборки рыночных данных на однородность/неоднородность рассчитаем коэффициент Вариации.

Коэффициент вариации — это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Расчет коэффициента осуществляется по формуле:

$$V=\Delta/X$$

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс. Исчисляется в процентах. Вычисляется только для количественных данных. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона — коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

Проведённый расчёт показал, что коэффициент вариации для рассматриваемой выборки равен 10%, что говорит об однородности выборки.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета аренды объектов капитального строительства.

Для расчета стоимости аренды Оценщиками использованы данные:

7. <https://multilisting.su;>
8. <https://move.ru;>
9. <https://www.cian.ru;>
10. <https://www.domofond.ru>
11. <https://fortexgroup.ru;>
12. <https://www.avito.ru.>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении к настоящему Отчету, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

<i>Назначение</i>	<i>Торгово-офисное</i>
<i>Масштабы объектов</i>	<i>(более 500 кв.м.)</i>
<i>Местоположение</i>	<i>СВАО и близлежащие</i>
<i>примыкающие территории г. Москва</i>	
<i>Имущественные права</i>	<i>Право временного возмездного</i>
<i>пользования</i>	
<i>Условия финансирования предполагаемой сделки</i>	<i>Типичные для рынка</i>
<i>Условия аренды</i>	<i>Типичные для рынка</i>

Были выявлены следующие предложения:

Таблица – Выявленные объекты-аналоги по аренде (нежилые здания производственно-складского назначения)

Элементы сравнения	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4
Адрес	Москва, Графский переулок, 12ас1	Москва, Годовикова, 9с5	Москва, Маломосковская улица, 18 с1	Москва, Средняя Переяславская улица 25 с1
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Общая площадь, кв.м.	2600,00	539,00	1013,00	750
Рыночная стоимость, руб.	4 300 000	717 948	1 055 200	1 500 000
Рыночная стоимость ежемесячного арендного платежа за 1 кв.м., руб. (округленно)	1 654	1 332	1 042	2 000
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnog_o_zdaniya_974611037	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1172950439	https://fortexgroup.ru	https://fortexgroup.ru
Дата публикации	27.03.2019	09.04.2019	09.04.2019	09.04.2019
Контакт	8-958-769-84-22	8-499-490-08-13	+7 (926) 011-30-21	+7 (926) 011-30-21
Описание	"Предлагается в аренду трехэтажное офисное здание в историческом центре Москвы после полной реконструкции в 2007г, в непосредственной близости от Проспекта Мира и Третьего транспортного кольца, в 7 мин. ходьбы от станции метро Алексеевская. Здание оснащено современным и инженерными системами, включая центральную систему приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с возможностью индивидуального регулирования температуры и интенсивности воздушного потока, систему центрального отопления (индивидуальный тепловой пункт), систему пожарной сигнализации, видеонаблюдения, оптоволоконная связь, выделенный высокоскоростной канал Интернет, телефонные линии Комстар и МГТС.	Стоимость места - 6012 руб.; Эксплуатационные расходы - 0 руб.; Телефония - Комстар, Совинтел; Коммунальные расходы - Не включены; Интернет - Комстар, Совинтел; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - 17; Парковка - Наземная; Оплата помесечная - 1 месяц; Офисное здание класса «В», центральные системы вентиляции и кондиционирования, в помещении выполнен капитальный ремонт, потолок – подвесной типа «армстронг». Напольное покрытие кабинетов – ковролин, общих зон - плитка, стены – покраска. Обеспечение телекоммуникациями: телефония, высокоскоростные линии Интернет (дополнительные услуги). Провайдеры: Комстар, Совинтел. Безопасность: помещения оборудованы пожарно-охранной сигнализацией. Охрана: Круглосуточная охрана территории (ЧОП). Парковка: Наземная, охраняемая. Наличие наземной охраняемой парковки на территории, более 800 машино-мест; Ухоженная	"— Стоимость аренды в месяц 1 055 200 руб., УСН, включая эксплуатационные расходы. — Включены коммунальные расходы — Страховой депозит в размере месячной арендной платы — Договор на срок от 11 месяцев. В аренду предлагается офисное помещение - 1013 кв.м, 1 - 5 этаж. Ставка аренды - 12 500 за кв.м в год, УСН, включая эксплуатационные расходы."	"ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ Технические параметры ЭТАЖНОСТЬ 4 ЛИФТЫ отсутствуют Климатические системы ВЕНТИЛЯЦИЯ приточно-вытяжная КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ центральное Системы телекоммуникаций ПРОВАЙДЕР СВЯЗИ Паркинг ТИП ПАРКИНГА Наземный Основная информация ЭТАЖ 0 - 5 АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ 750 кв.м СОСТОЯНИЕ Отделка под арендатора ПЛАНИРОВКА Открытая Финансовые условия СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 24000Р кв.м/год ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ Включены в ставку КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ Оплачиваются по факту

	Удобный паркинг, 3 отдельных входа Высота потолков 3-4.2м стильный ремонт Здание идеальный вариант для размещения средних и филиалов крупных компаний. Аренда земельного участка под пятном застройки - на 49 лет Объект № 540477 Номер объекта: #2/540477/310"	территория; Удобные подъезды к Деловому центру со стороны Проспекта Мира и ТТК; Развитая инфраструктура территории - наличие кафе и столовой (с демократичными ценами), клининговой службы, оказание услуг по проведению погрузочно-разгрузочных работ, наличие на территории банкоматов, платежных терминалов и т.д; Безопасность – помещения оборудованы системами пожарно-охранной сигнализации, круглосуточная охрана всей территории Делового Центра, ведется круглосуточное видеонаблюдение.		ПРЕДОПЛАТА 1 мес. СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ 1 мес. НАЛОГИ УСН МЕСЯЧНАЯ ПЛАТА 1500000Р Существенные условия договора ТИП ДОГОВОРА Прямая аренда СРОК ДОГОВОРА от 11 месяцев"
Возможность уторговывания	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право временного возмездного пользования	право временного возмездного пользования	право временного возмездного пользования	право временного возмездного пользования
Условия финансирования предполагаемой сделки	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Условия аренды	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Уровень износа коммерческой недвижимости	хорошее современное эксплуатируемое	отличное современное эксплуатируемое	отличное современное эксплуатируемое	хорошее современное эксплуатируемое
Доступ к объекту	свободный доступ	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
Расстояние до метро	10-15 мин	10-15 мин	15-20 мин	5-10 мин
Местоположение	Алексеевский район (СВАО)	Останкинский район (СВАО)	Алексеевский район (СВАО)	Мещанский район (ЦАО)

Таким образом, в результате анализа рынка аренды торгово-офисной недвижимости, расположенной в СВАО и близлежащих примыкающих территориях г. Москва был выявлен средний разброс цен за 1 кв.м. недвижимости и составляет от 1 042 до 2 000 руб. за 1 кв.м. объекта недвижимости. Среднее значение – 1 507 руб/кв.м.

Для проверки имеющейся выборки рыночных данных на однородность/неоднородность рассчитаем коэффициент Вариации.

Коэффициент вариации — это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Расчет коэффициента осуществляется по формуле:

$$V=\Delta/X$$

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс. Исчисляется в процентах. Вычисляется только для количественных данных. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона — коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

Проведённый расчёт показал, что коэффициент вариации для рассматриваемой выборки равен 27%, что говорит об однородности выборки.

Вывод: результаты данного анализа соответствуют принципам, изложенным в п. 4 ФСО №3 и будут использованы Оценщиком в дальнейших расчётах в сравнительном подходе.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости "игроков", которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

Назначение. В данном случае прослеживается некоторая закономерность в стоимости объекта недвижимости и его назначении, что является довольно объяснимым с точки зрения потенциального покупателя. Во-первых, с точки зрения затрат на воспроизводство объекта: стоимость строительства торгового объекта будет в некоторой степени выше стоимости строительства офисного объекта, поскольку требует в большей степени наличия дополнительных коммуникаций, а также высокой степени внутренней отделки, Во-вторых, с точки зрения денежного потока, получаемого от объекта: рассматривая ставки аренды, размер которой у торговых объектов будет выше, чем у офисных.

Дата публикации. Срок экспозиции рассматриваемых объектов не должен превышать 6 месяцев, что говорит о наличии реальных объектов на рынке недвижимости на фактическую дату принятия решения о заключения договора купли-продажи/аренды.

Имущественные права. Право собственности и право временного возмездного пользования влияют в большей степени на итоговую стоимость

Возможность уторговывания. «Скидка на торг» позволяет изменять первоначальную цену предложения.

Условия финансирования предполагаемой сделки. Принимая, как типичные для рынка – оплата в денежной форме, исключаются все непредусмотренные ситуации, что выгодно для составления договора купли-продажи/аренды.

Условия продажи/аренды. Принимая, как типичные для рынка, исключаются все непредусмотренные ситуации.

Тип объекта. Является ли объект встроенным помещением/отдельностоящим зданием, существенно влияет на его итоговую стоимость.

Уровень износа коммерческой недвижимости. Техническое и функциональное состояние строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования коммерческих объектов влияет на их итоговую стоимость. Предпочтительными для покупателя являются здания, новые или почти новые, функционально современные, без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.

Доступ к объекту. Возможность свободного прохода на территорию, прилегающую к объекту недвижимости, дает преимущество в стоимости относительно объектов недвижимости, расположенных на закрытой территории.

Расстояние до метро. Чем ближе располагается объект недвижимости к станции метро, тем выше стоимость по сравнению с объектом недвижимости, расположенным чуть дальше от станции метро.

Фактор масштаба. Вся стоимость рассчитывается на 1 кв.м. всего объекта, при сравнении объекта с большей площадью, мы увидим, что стоимость его квадратного метра будет значительно меньше, чем у объекта с меньшей площадью.

Местоположение. Вполне очевидно, что месторасположение недвижимости играет главную роль: в черте города, основные магистрали, близость к остановкам - все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Каким бы визуально-привлекательным не был объект, вдали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости арендной платы.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Динамика рынка остается положительной, несмотря на некоторое замедление, спрос показывает стабильный рост за счет привлекаемых Российских и иностранных инвесторов. Предложение увеличивается за счет нового строительства и вовлечения в оборот объектов прошедших государственную регистрацию объектов и так же за счет объектов принадлежащих муниципалитетам и республике.

И так, подводя черту сказанному, следует отметить, что основным фактором роста цен на недвижимость в г. Москва будет, конечно же, уровень его социально-экономического развития. Это, так называемый, внутренний фактор, который в свою очередь будет зависеть от ряда внешних факторов, а именно, решений правительства Российской Федерации.

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Определение рыночной стоимости

Согласно заданию на оценку, являющемуся Приложением № 1 к договору №0432-2019 от 09 апреля 2019 г., в рамках данного отчета определяется рыночная стоимость. В определении Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с последующими изменениями) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными Стандартами Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Применены три подхода к оценке имущества (сравнительный, затратный и доходный).

В определении ФСО №1:

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;

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход (подходы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

2.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В определении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение 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.

2.3 Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ НЭИ, позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает её наибольшую стоимость. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта.

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следующее из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

При анализе НЭИ объекта недвижимости выявлено следующее:

Физически возможно: Объект недвижимости – встроенное помещение коммерческого назначения, физически возможно использовать в качестве офисных помещений.

Юридически допустимо: Объектом оценки является встроенное помещение, на объект оценки оформлено право собственности, юридически возможно владеть, пользоваться, распоряжаться данным объектом

Финансовая целесообразность: Учитывая месторасположение здания, в котором располагается оцениваемое встроенное помещение, и его физическое состояние, характеризующееся как среднерыночное, имеется финансовая целесообразность дальнейшей эксплуатации встроенного помещения в качестве коммерческого (офисного).

Максимальная продуктивность: аналогично (см. критерий «финансовая целесообразность»).

Опираясь на рыночный спрос, потенциал местоположения, правовую объективность застройки и физические характеристики Оценщик пришёл к выводу: НЭИ объекта оценки является дальнейшая эксплуатация в качестве коммерческого объекта.

2.4 Затратный подход

В определении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» **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.

Согласно **п.19 ФСО №1** «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Согласно **п.20 ФСО №1** «В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

В **п.24 ФСО №7** указано что, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Данных, необходимых для применения сравнительного подхода, достаточно. Т.к. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, а объектом оценки является часть объекта капитального строительства – встроенное помещение, то Оценщик принимает решение об отказе расчета в рамках затратного подхода.

Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки, полученной затратным подходом.

Мотивированный отказ от применения подхода.

2.5 Сравнительный подход

В определении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО №1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Согласно п.14 ФСО №1 «В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

В п.22 ФСО №7 указано что, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В результате исследования предложений о продаже торгово-офисной недвижимости, находящихся в СВАО и близлежащих примыкающих территориях г. Москва, были выявлены следующие объекты-аналоги:

Таблица. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. встроенного помещения

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	Москва, Староалексеевская ул, д.7	Москва, Звёздный б-р, д.23	Москва, Звёздный бульвар, 23с10
Общая площадь, кв.м.	5472,70	2560,00	673,00	2753,90
Рыночная стоимость, руб.		245 000 000	53 840 000	225 000 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		95 703	80 000	81 702
Описание		<p>"Лот №230160 Без Комиссии от Собственника! □ Продажа помещения пл. 2560 м2 под офис, м. Алексеевская в особняке в СВАО.</p> <p>Предлагается продажа комплекса, отдельно стоящих зданий у метро Алексеевская в 500 метрах от Проспекта Мира, общей площадью 2560 м2 (основное здание 2030 м2, двухэтажное здание 180 м2 и одноэтажное здание 350 м2) с собственной территорией 0,27 Га.</p> <p>Все строения находятся на одном земельном участке и продаются все вместе. Была произведена реконструкция фасада в 2014 г. На территории имеется стихийная парковка на 40 машино-мест. В зданиях сделана офисная планировка для сдачи в аренду (на данный момент 100% загрузка арендаторами). Пешая доступность до метро. Земля в аренде на 49 лет с 2006 г. (возможно оформить в собственность), здания в собственности. Здания оснащены: водопроводом, канализацией, отоплением, электроэнергией (189 кВт), телефонией (30 номеров МГТС), высокоскоростным интернетом (подведено оптоволокно), в большинстве помещений установлены сплит системы, пропускной системой, видеонаблюдением, круглосуточной охраной. Заезд на территорию осуществляется через центральные ворота, так же установлено двое запасных ворот (заезд через соседей), что</p>	<p>"Лот №195313 Без Комиссии от Собственника! □ Продажа офиса пл. 673 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО.</p> <p>Продётся офисное помещение площадью 673 м2 в бизнес-центре класса В. Коридорно-кабинетная планировка, коммерческие линии связи, круглосуточная охрана. Офис сдан в краткосрочную аренду. Развитая инфраструктура.</p> <p>☎ Конт. лицо: Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ №195313"</p>	<p>"Продается нежилое здание, общей площадью 2753,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Звездный бульвар, д.23, строение 10.</p> <p>Характеристики:</p> <p>Стены: ж/б панели, Перекрытия: монолитные ж/б</p> <p>Окна: ПВХ, Год постройки: 1994 г., Этажность: 6 этажей, тех.этаж.</p> <p>Коммуникации: Центральные :электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, Высота потолков: 3-3,35 м.</p> <p>Отделка: евро, состояние хорошее. Отдельный вход.</p> <p>Объект, расположен в СВАО г. Москва на первой линии, расстояние до ТТК - 2,7 км. Расстояние до станции метро ""Алексеевская"" - 15 минут пешком. Окружающая застройка- многоэтажные жилые дома, офисные и торговые объекты.</p> <p>Земельный участок в долгосрочной аренде. Имущество без обременений и долгов.</p> <p>Здание можно использовать под офис, а также для организации арендного бизнеса. Предложение не</p>

		дает возможность подъехать на автомобиле к другим строениям комплекса.		является публичной офертой. Прямая продажа от собственника, по договору купли-продажи."
		☎ Конт. лицо: Диана , доб. 114, ЛОТ №230160"		
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2560_m2_pod_ofis_m_alekseevskaya_v_1324715590	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_673_m2_m_alekseevskaya_v_1207692935	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2753.9_m_1137843752
Дата публикации		04.04.2019	09.04.2019	01.04.2019
Контакт		8-495-138-73-52	8-495-138-73-52	8-958-498-21-28
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Корректировка на назначение		Не применялась	Не применялась	Не применялась
Корректировка на дату публикации		Не применялась	Не применялась	Не применялась
Возможность уторговывания		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка на возможность уторговывания		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		86 133	72 000	73 532
Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Не применялась	Не применялась	Не применялась
Условия финансирования предполагаемой сделки	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки		Не применялась	Не применялась	Не применялась
Условия продажи	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия продажи		Не применялась	Не применялась	Не применялась
Тип объекта	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта		0,880	1,000	0,880
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		75 797	72 000	64 708
Уровень износа коммерческой недвижимости	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Хорошее, современное, востребованное рынком	Удовлетворительное, несовременное эксплуатируемое	Хорошее, современное, востребованное рынком
Корректировка на уровень износа коммерческой недвижимости		0,82	1,00	0,82
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		62 154	72 000	53 061
Доступ к объекту	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
Корректировка на доступ к объекту		1,250	1,000	1,250

Скорректированная рыночная стоимость, руб.		77 693	72 000	66 326
Расстояние до метро	5-10 мин	5-10 мин	10-20 мин	10-20 мин
Корректировка на расстояние до метро		1,000	1,240	1,240
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		77 693	89 280	82 244
Площадь, кв.м.	5 472,70	2 560,00	673,00	2 753,90
Фактор масштаба, кв.м.	>3000	1500-3000	500-1000	1500-3000
Корректировка на фактор масштаба		0,970	0,870	0,970
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		75 362	77 674	79 777
Местоположение	Алексеевский район (СВАО)	Алексеевский район (СВАО)	Останкинский район (СВАО)	Останкинский район (СВАО)
Корректировка на местоположение		Не применялась	Не применялась	Не применялась
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		75 362	77 674	79 777
Скорректированная рыночная стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом округления		77 604		
сигма	2 208	5 025 667	4 844	4 720 625
минимальное значение	73 320			
максимальное значение	81 888			

Объяснение корректировок:**Корректировка на назначение.**

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги относятся к коммерческой недвижимости (торгово-офисная), корректировка на назначение не применялась.

Корректировка на дату публикации предложения.

Поскольку в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» законодателем закреплён срок, в течение которого возможно использовать информацию о стоимости объекта оценки. Поскольку срок экспозиции объектов-аналогов до даты оценки составляет не более 6 месяцев, корректировка не применялась.

Корректировка на возможность уторговывания.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время переговоров.

Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

Таблица 1 / 0

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%

Было принято среднее значение из расширенного интервала для объектов офисно-торгового назначения (г. Москва) – 10 %.

Корректировка на имущественные права.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объекта оценки – типичные для рынка, все объекты-аналоги сдаются на таких же условиях. Корректировка не применялась.

Корректировка на тип объекта.

Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Самара			

Объектом оценки является встроенное помещение, объекты-аналоги № 1, 3 являются отдельно стоящими зданиями, корректировка – 0,88 (среднее значение). Объект-аналог № 2 – встроенное помещение, корректировка не применялась.

Корректировка на уровень износа коммерческой недвижимости. Величина данной корректировки определена по данным сайта <https://statielt.ru/>.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

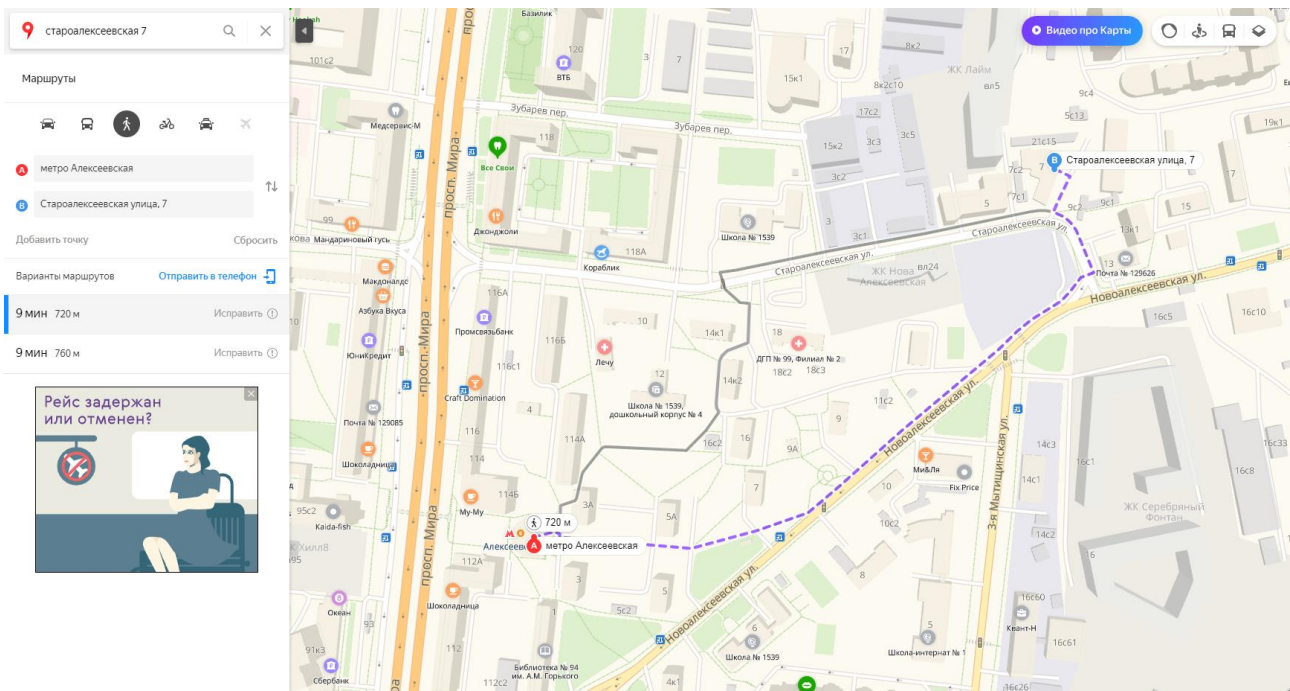
Уровень износа объекта недвижимости – удовлетворительное несовременное эксплуатируемое, такое же состояние имеет и объект-аналог № 2, корректировка не применялась. Уровень износа объекта-аналога № 1, 3 – хорошее современное востребованное рынком, корректировка – 0,82 (0,75/0,92 – среднее значение).

Корректировка на доступ к объекту. Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

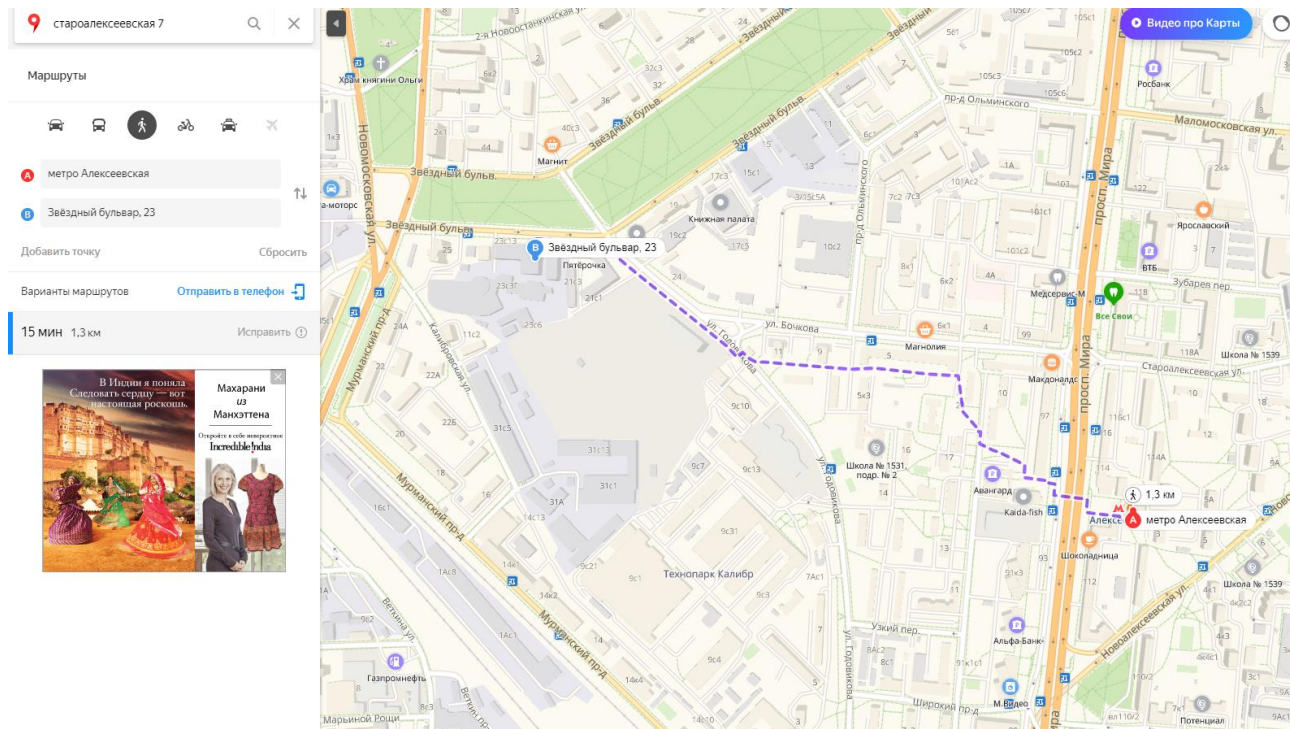
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82

К объекту оценки можно беспрепятственно подойти (свободный доступ), так же свободный доступ и имеет объект-аналог № 2, корректировка не применялась. Объекты-аналоги располагаются на закрытых территориях, корректировка – 1,25 (1/0,8 – среднее значение из доверительного интервала).

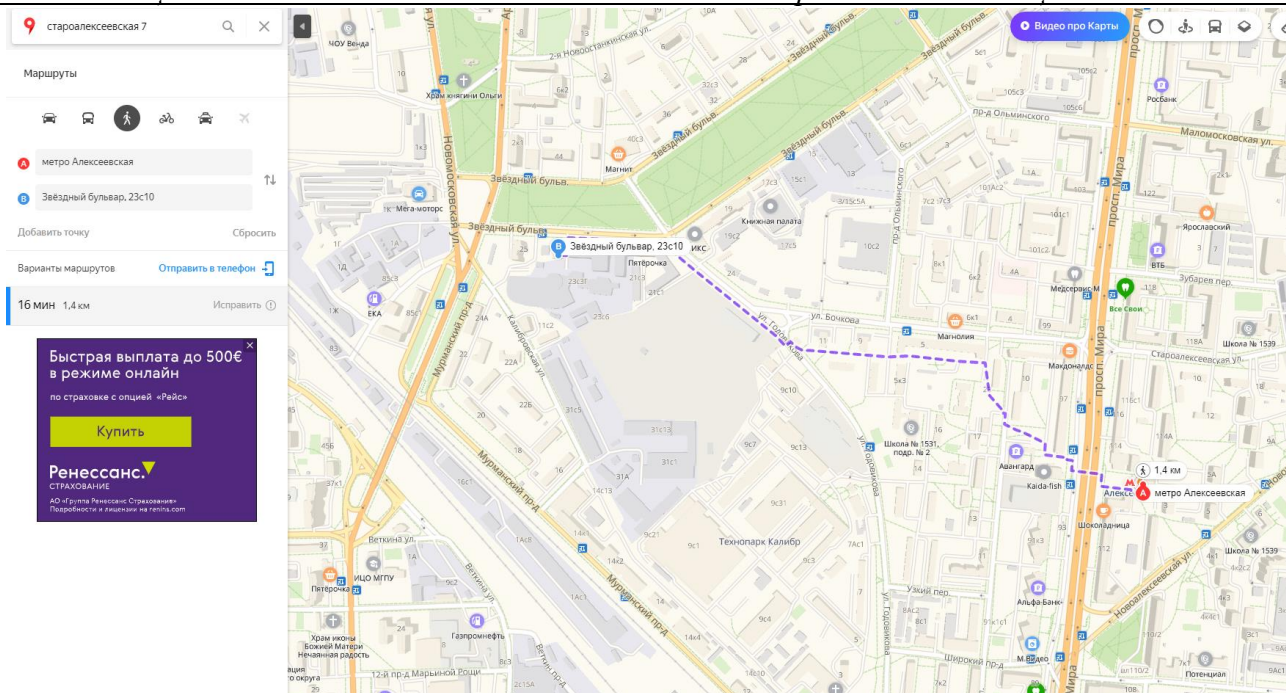
Корректировка на расстояние до метро. Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».



Расстояние от аналога № 1 до ближайшей станции метро (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от аналога № 2 до ближайшей станции метро (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от аналога № 3 до ближайшей станции метро (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)

	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3
Время, за которое можно прийти до ближайшей станции метро, мин.	10	9	15	16
Интервал, мин.	5-10 мин	5-10 мин	10-20 мин	10-20 мин
Корректировка		1,000	1,240	1,240

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,53	0,56

Время, за которое можно прийти до ближайшей станции метро от объекта оценки попадает в интервал от 5 до 10 мин, в такой же интервал попадает и время объекта-аналога № 1, корректировка не применялась. Объекты-аналоги № 2, 3 – от 10 до 20 минут, корректировка – 1,24 (0,83/0,67 – среднее значение из доверительного интервала).

Корректировка на фактор масштаба.

Величина данной корректировки определена на основе данных из « Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Площадь объекта оценки – 5 472,7 кв.м., попадает в интервал от 3000 и более. Площади объектов-аналогов № 1, 3 – от 1500 до 3000, корректировка - 0,97. Площадь объекта-аналога № 2 – от 500 до 1000, корректировка – 0,87. Все значения приняты средними по г. Москва.

Корректировка на местоположение.

Не применялась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение.

После выполненных корректировок считаем необходимым произвести статистическую обработку полученных значений стоимостей путем расчета среднеквадратического отклонения и построения доверительного интервала.

Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. Полагая, что выборка является представительной (см. значение в вышеприведенной таблице) доверительный интервал имеет выражение $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используют для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}}, \text{ где:}$$

σ – среднеквадратическое отклонение,
 C – среднееарифметическое значение ряда.

Расчет среднееарифметического значения ряда производится по формуле:

$$C = \frac{\sum C_i}{N}, \text{ где:}$$

C_i – i -ое значение ряда,
 N – количество членов ряда.

Для исследуемого случая: $N = 3$, $C = 77\,604$, $\sigma = 2\,208$.

Доверительный интервал составляет $77\,604 \pm 1,94 \times 2\,208$ или от 73 320 до 81 888 рублей. Таким образом, все члены выборки попадают в рассчитанный доверительный интервал, поэтому в дальнейших расчетах будут использоваться данные по всем аналогам. Учитывая, что были выполнены корректировки, а также что все скорректированные стоимости находятся внутри доверительного интервала, считаем уместным в расчетах использовать среднее значение по имеющимся данным, т.е. 77 604 руб.

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составит:

Наименование объекта	Величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб.	Площадь, кв.м.	Величина рыночной стоимости, руб. гр.2×гр.3
1	2	3	4
Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	77 604	5472,7	424 703 411

Заключение о величине рыночной стоимости объектов недвижимости, полученной сравнительным подходом.

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составит:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, полученная в сравнительном подходе, руб.
Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	424 703 411 (четыреста двадцать четыре миллиона семьсот три тысячи четыреста одиннадцать)

2.6 Доходный подход

В определении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно **п.16 ФСО №1** «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно **п.17 ФСО №1** «В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

В **п.23 ФСО №7** указано что, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки с помощью доходного подхода в несколько этапов:

✓ Этап 1. Расчёт потенциального валового дохода – общий валовый доход от недвижимости при её 100% сдаче в аренду;

✓ Этап 2. Расчёт действительного валового дохода – это доход от недвижимости с учётом уровня загрузки;

✓ Этап 3. Расчёт операционных расходов.

✓ Этап 4. Расчёт чистого операционного дохода – это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

✓ Этап 5. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость собственности путём деления годового дохода на соответствующую норму дохода.

Главной отличительной особенностью метода прямой капитализации является то, что в нём не делается отдельного учёта возврата капитала и дохода на капитал. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Коэффициент капитализации определяется прямо из данных рынка путём выявления взаимосвязи между годовым доходом и стоимостью методом сравнительного анализа продаж подобных объектов. В качестве базового уровня годового дохода объекта оценки можно применять потенциальный или действительный валовый доход, чистый операционный доход.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

✓ Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;

✓ Величина дохода постоянна;

✓ Не производится отдельный учёт возврата инвестиционного капитала и дохода на капитал;

✓ При расчёте стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи оценки и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитывать стоимость доходов, приходящихся на любой интерес.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I/R$$

где V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Встроенное помещение располагается на 6 этажах и уровне подвала, чердака. Состоит не только из помещений, пригодных для сдачи в аренду, а также из коридоров, технических помещений, помещений, не пригодных к сдаче в аренду и прочих. Ниже приведена экспликация по пригодным к сдаче площадям.

Этаж расположения	№ помещения	№ на поэтажном плане	Площадь, кв.м.
Подвал	Не пригоден для сдачи в аренду (описание в п. 1.8)		
1 этаж	1	1	36,9
		3	48,8
		4	32,1
		6	13,1
		14а	15,2
		15	20,8
		16	21,3
		19	15,1
		20	30,8
		21	46,3
		22	29,2
		23	9,7
Всего по 1 этажу:			319,3
2 этаж	1	1	12
		16	3,8
		2	36
		3	31
		4	47,6
		5	14,6
		7	17,3
		8	82,3
		9	7,9
		11	37,2
		14	12,9
		15	14,7
		16	17
		17	16,5
		18	15,9
		19	27
		20	12,3
Всего по 2 этажу:			406
3 этаж	1	1	15
		2	13,6
		3	10,4
		36	7,1
		3в	7,8
		4	17,5
		5	10,6
		11	21,9
		12	26,2
		12а	12,5
		126	8,2
		12в	26,4
		13	35
		14	19,6
		15	17,1
		16	8,7
		16а	24,3
		17	11,6

		18	8,3
		19	10,1
		20	17,7
		21	14,3
		23	8,3
		23б	21,2
		24	9,9
		25	16,6
		26	6,7
		27	12,4
		29	12,7
		29а	14,5
		29б	6,2
		30	21,2
		33	11
		35	18,6
		35а	15,7
		35б	37,2
		35в	21,5
		36	26,5
		37	13,1
Всего по 3 этажу:			617,2
4 этаж	1	1	14,5
		2	14,6
		3	29,6
		3а	18,2
		4	11,1
		10	13,4
		11	10,1
		12	16,6
		13	25,4
		15	14,3
		16	17,4
		17	28,9
		18	6,5
		19	17,7
		19а	20,8
		20	16,8
		20а	66,4
		21	13,6
		23	180,8
		25	13,7
		25а	8
		26	19,6
		27	7,1
		28	11,1
		29	11,6
		31	10,6
		32	6,9
		34	42,4
Всего по 4 этажу:			667,7
5 этаж	1	1	30

		2	14,8
		3	13,1
		4	7,7
		5	6,9
		6	22,5
		13	24,5
		15	15,5
		16	12,1
		17	23,8
		18	16,1
		19	14
		20	20,5
		21	39,5
		22	173,5
		22а	17,3
		22б	19,9
		23	13,8
		25	11,6
		27	21,3
		28	23,2
		29	12
		31	24
		32	14,7
		33	17,4
		37	29,3
		37а	12,4
Всего по 5 этажу:			651,4
6 этаж	1	1	11,1
		2	15,3
		3	29,1
		4	26,6
		13	24,5
		14	27,8
		15	13,5
		16	10,3
		17	28,1
		18	20,4
		19	39,5
		20	75,9
		20а	14,9
		20б	20,2
		20в	13,6
		20г	10,4
		20е	15,6
		20ж	32,3
		20з	20,9
		21	15
		22	10,8
		23	12,3
		24	19,6
		25	80,8
		27	17,4

		28	10,3
		29	6,6
		31	52,2
Всего по 6 этажу:			675
Антресоль 6	1	1	12,5
Чердак	Не пригоден для сдачи в аренду (описание в п. 1.8)		
Всего по всем этажам:			3 349,1

Этап 1. Расчёт потенциального валового дохода – общий валовый доход от недвижимости при её 100% сдаче в аренду

Произведём расчёт потенциально возможных доходов от сдачи в аренду объекта оценки.

Таблица – Расчёт величины арендного платежа за 1 кв.м. недвижимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	Москва, Графский переулок, 12ас1	Москва, Годовикова, 9с5	Москва, Маломосковская улица, 18 с1	Москва, Средняя Переяславская улица 25 с1
Общая площадь, кв.м.	3 349,10	2600,00	539,00	1013,00	750
Рыночная стоимость, руб.		4 300 000	717 948	1 055 200	1 500 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		1 654	1 332	1 042	2 000
Описание		<p>"Предлагается в аренду трехэтажное офисное здание в историческом центре Москвы после полной реконструкции в 2007г, в непосредственной близости от Проспекта Мира и Третьего транспортного кольца, в 7 мин. ходьбы от станции метро Алексеевская. Здание оснащено современным и инженерными системами, включая центральную систему приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с возможностью индивидуального регулирования температуры и интенсивности воздушного потока, систему центрального отопления (индивидуальный тепловой пункт), систему пожарной сигнализации, видеонаблюдения, оптоволоконная связь, выделенный высокоскоростной канал Интернет, телефонные линии Комстар и МГТС. Удобный паркинг, 3 отдельных входа</p> <p>Высота потолков 3-4.2м стильный ремонт</p>	<p>Стоимость места - 6012 руб.; Эксплуатационные расходы - 0 руб.;</p> <p>Телефония - Комстар, Совинтел; Коммунальные расходы - Не включены; Интернет - Комстар, Совинтел; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - 17; Парковка - Наземная; Оплата помесечная - 1 месяц; Офисное здание класса «В», центральные системы вентиляции и кондиционирования, в помещении выполнен капитальный ремонт, потолок – подвесной типа «армстронг». Напольное покрытие кабинетов – ковролин, общих зон - плитка, стены – покраска.</p> <p>Обеспечение телекоммуникациями: телефония, высокоскоростные линии Интернет (дополнительные услуги). Провайдеры: Комстар, Совинтел. Безопасность: помещения оборудованы пожарно-охранной сигнализацией. Охрана: Круглосуточная охрана</p>	<p>"— Стоимость аренды в месяц 1 055 200 руб., УСН, включая эксплуатационные расходы.</p> <p>— Включены коммунальные расходы</p> <p>— Страховой депозит в размере месячной арендной платы</p> <p>— Договор на срок от 11 месяцев. В аренду предлагается офисное помещение - 1013 кв.м, 1 - 5 этаж. Ставка аренды - 12 500 за кв.м в год, УСН, включая эксплуатационные расходы."</p>	<p>"ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ</p> <p>Технические параметры</p> <p>ЭТАЖНОСТЬ 4</p> <p>ЛИФТЫ отсутствуют</p> <p>Климатические системы</p> <p>ВЕНТИЛЯЦИЯ приточно-вытяжная</p> <p>КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ центральное</p> <p>Системы телекоммуникаций</p> <p>ПРОВАЙДЕР СВЯЗИ</p> <p>Паркинг</p> <p>ТИП ПАРКИНГА Наземный</p> <p>Основная информация</p> <p>ЭТАЖ 0 - 5</p> <p>АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ 750 кв.м</p> <p>СОСТОЯНИЕ Отделка под арендатора</p> <p>ПЛАНИРОВКА Открытая</p> <p>Финансовые условия</p> <p>СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 24000Р кв.м/год</p> <p>ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ Включены в ставку</p> <p>КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ Оплачиваются по факту</p> <p>ПРЕДОПЛАТА 1 мес.</p> <p>СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ 1 мес.</p>

		Здание идеальный вариант для размещения средних и филиалов крупных компаний. Аренда земельного участка под пятном застройки - на 49 лет Объект № 540477 Номер объекта: #2/540477/310"	территории (ЧОП). Парковка: Наземная, охраняемая. Наличие наземной охраняемой парковки на территории, более 800 машино-мест; Ухоженная территория; Удобные подъезды к Деловому центру со стороны Проспекта Мира и ТТК; Развитая инфраструктура территории - наличие кафе и столовой (с демократичными ценами), клининговой службы, оказание услуг по проведению погрузочно-разгрузочных работ, наличие на территории банкоматов, платежных терминалов и т.д; Безопасность – помещения оборудованы системами пожарно-охранной сигнализации, круглосуточная охрана всей территории Делового Центра, ведется круглосуточное видеонаблюдение.		НАЛОГИ УСН МЕСЯЧНАЯ ПЛАТА 1500000Р Существенные условия договора ТИП ДОГОВОРА Прямая аренда СРОК ДОГОВОРА от 11 месяцев"
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_zdaniya_974611037	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1172950439	https://fortexgroup.ru	https://fortexgroup.ru
Дата публикации		27.03.2019	09.04.2019	09.04.2019	09.04.2019
Контакт		8-958-769-84-22	8-499-490-08-13	+7 (926) 011-30-21	+7 (926) 011-30-21
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Корректировка на назначение		Не применялась	Не применялась	Не применялась	Не применялась
Корректировка на дату публикации		Не применялась	Не применялась	Не применялась	Не применялась
Возможность уторговывания		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен

Корректировка на возможность уторговывания		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		1 495	1 204	942	1 808
Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право временного возмездного пользования	право временного возмездного пользования	право временного возмездного пользования	право временного возмездного пользования	право временного возмездного пользования
Корректировка на имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Не применялась	Не применялась	Не применялась	Не применялась
Условия финансирования предполагаемой сделки	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки		Не применялась	Не применялась	Не применялась	Не применялась
Условия аренды	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия аренды		Не применялась	Не применялась	Не применялась	Не применялась
Тип объекта	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,920	1,000	1,000	1,000
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		1 375	1 204	942	1 808
Уровень износа коммерческой недвижимости	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное эксплуатируемое	отличное современное эксплуатируемое	отличное современное эксплуатируемое	хорошее современное эксплуатируемое
Корректировка на уровень износа коммерческой недвижимости		0,82	0,75	0,75	0,82
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		1 128	903	707	1 483
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,250	1,250	1,250
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		1 128	1 129	884	1 854
Расстояние до метро	5-10 мин	10-15 мин	10-15 мин	15-20 мин	5-10 мин
Корректировка на расстояние до метро		1,130	1,130	1,270	1,000
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		1 275	1 276	1 123	1 854
Площадь, кв.м.	3 349,10	2 600,00	539,00	1 013,00	750,00

Фактор масштаба, кв.м.	>3000	1500-3000	500-1000	1000-1500	500-1000
Корректировка на фактор масштаба		0,97	0,86	0,91	0,86
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		1 237	1 097	1 022	1 594
Местоположение	Алексеевский район (СВАО)	Алексеевский район (СВАО)	Останкинский район (СВАО)	Алексеевский район (СВАО)	Мещанский район (ЦАО)
Расстояние до центра	6,10	6,40	7,20	8,10	4,80
	11,85	11,67	11,25	10,83	12,79
Корректировка на местоположение		1,02	1,05	1,09	0,93
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		1 262	1 152	1 114	1 483
Скорректированная рыночная стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом округления		1 253			
сигма	166	72	10 161	19 349	52 808
минимальное значение	932				
максимальное значение	1 574				

Объяснение корректировок:**Корректировка на назначение.**

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги относятся к коммерческой недвижимости (торгово-офисная), корректировка на назначение не применялась.

Корректировка на дату публикации предложения.

Поскольку в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» законодателем закреплён срок, в течение которого возможно использовать информацию о стоимости объекта оценки. Поскольку срок экспозиции объектов-аналогов до даты оценки составляет не более 6 месяцев, корректировка не применялась.

Корректировка на возможность уторговывания.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время переговоров.

Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

Таблица 1/4

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%

Было принято среднее значение из расширенного интервала для объектов офисно-торгового назначения (г. Москва) – 9,6 %.

Корректировка на имущественные права.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги предлагаются на праве временного возмездного пользования, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на условия аренды.

Условия продажи объекта оценки – типичные для рынка, все объекты-аналоги сдаются на таких же условиях. Корректировка не применялась.

Корректировка на тип объекта.

Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,93	0,89	0,97
2	Тамбов	0,90	0,87	0,94
3	Москва	0,92	0,89	0,96
4	Нижний Новгород	0,92	0,89	0,96

Объектом оценки является встроенное помещение, объекты-аналоги № 2, 3, 4 являются встроенными помещениями, корректировка не применялась, объект-аналог № 1 – отдельно стоящее здание, корректировка – 0,92 (среднее значение).

Корректировка на уровень износа коммерческой недвижимости. Величина данной корректировки определена по данным сайта <https://statielt.ru/>.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

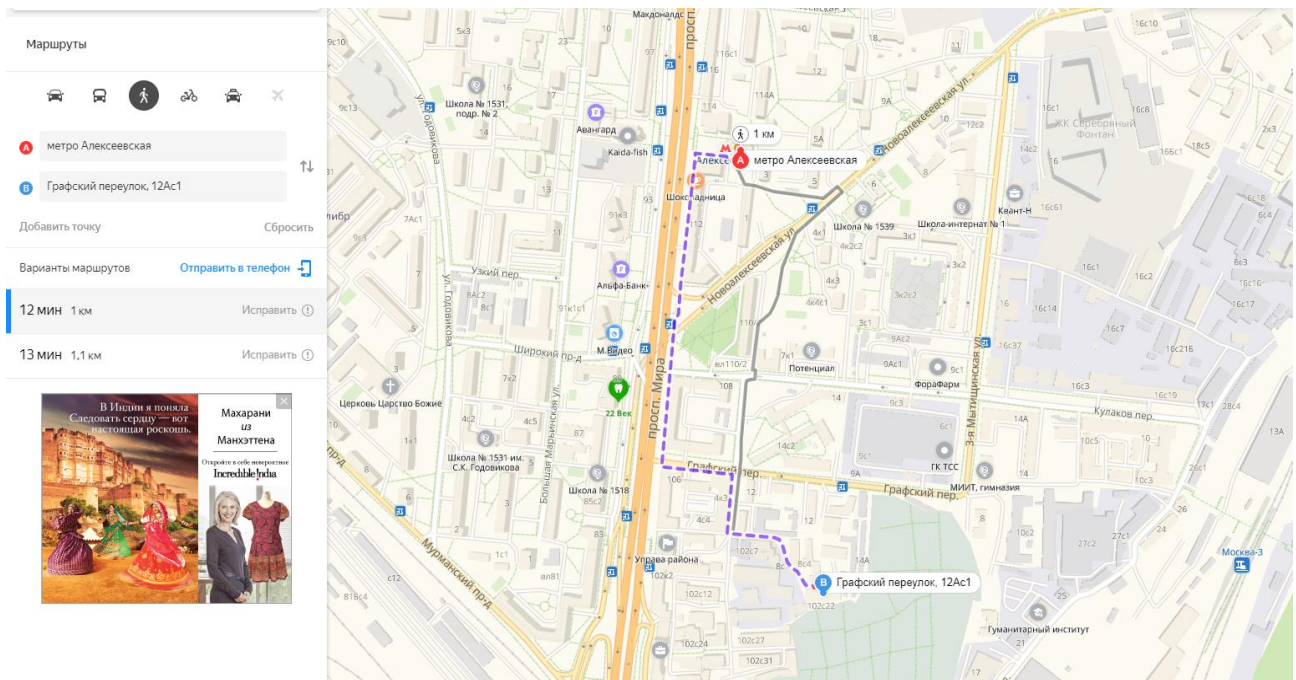
Уровень износа объекта недвижимости – удовлетворительное несовременное эксплуатируемое. Уровень износа объекта-аналога № 1, 4 – хорошее современное востребованное рынком, корректировка – 0,82 (0,75/0,92 – среднее значение), уровень износа объекта-аналога № 2, 3 – отличное современное востребованное рынком, корректировка – 0,75 (среднее значение),

Корректировка на доступ к объекту. Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

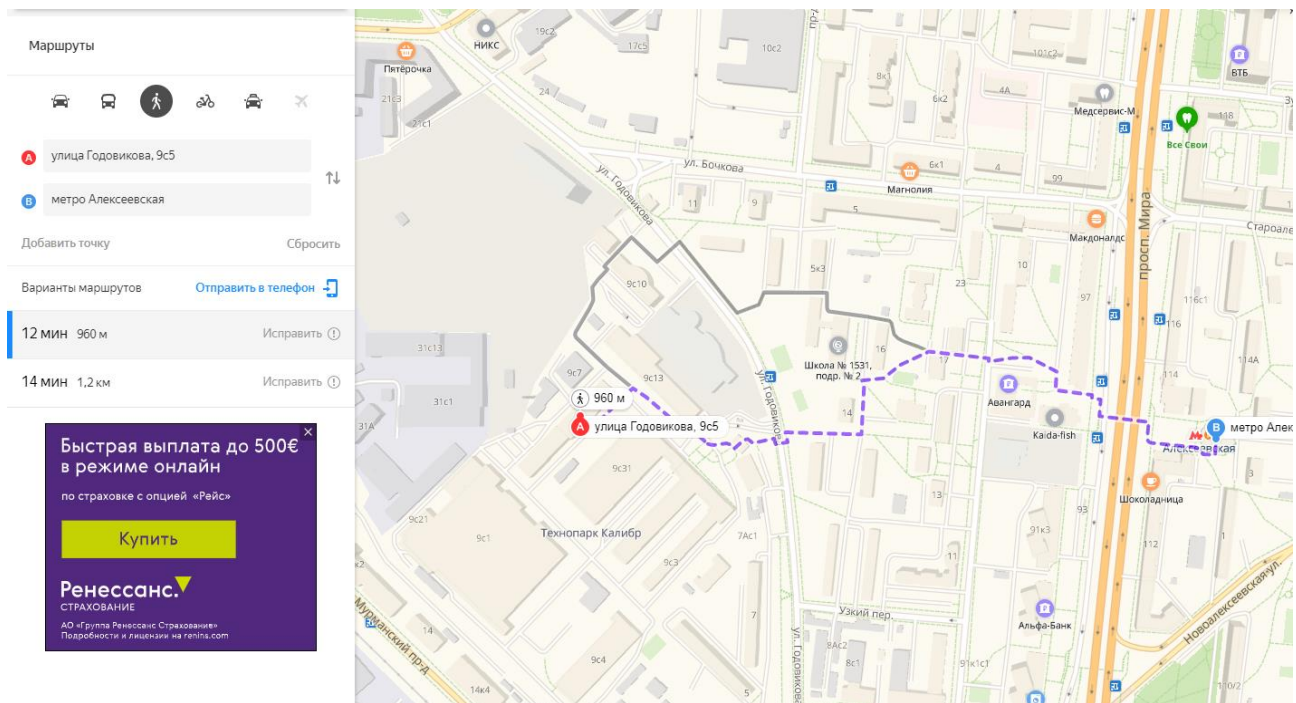
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

К объекту оценки можно беспрепятственно подойти (свободный доступ), так же свободный доступ и имеет объект-аналог № 1, корректировка не применялась. Объекты-аналоги № 2-4 располагаются на закрытых территориях, корректировка – 1,25 (1/0,8 – среднее значение из доверительного интервала).

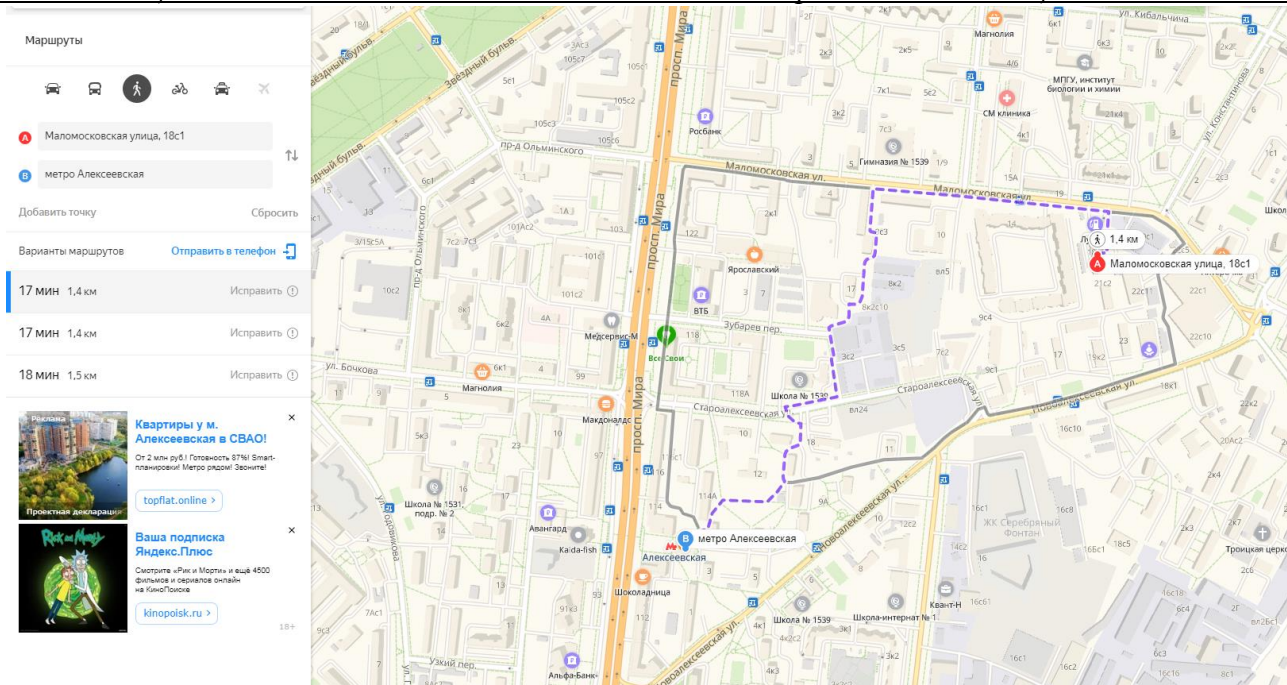
Корректировка на расстояние до метро. Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».



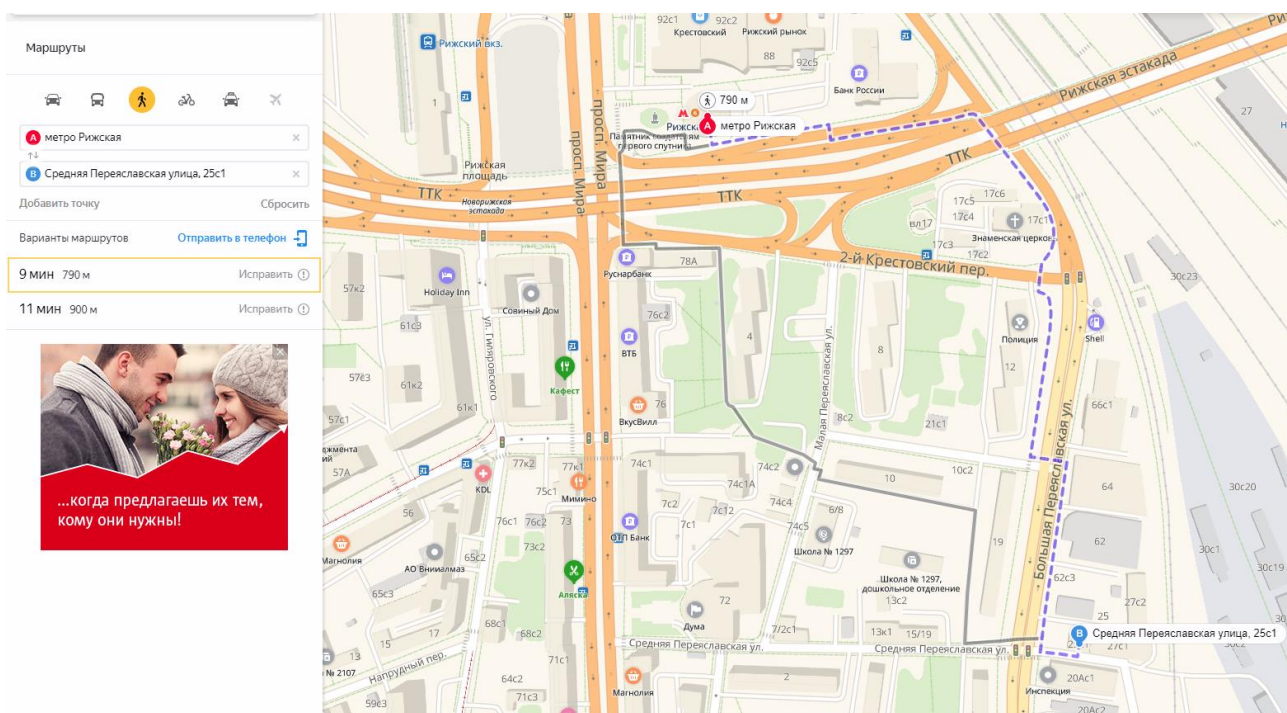
Расстояние от аналога № 1 до ближайшей станции метро (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от аналога № 2 до ближайшей станции метро (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от аналога № 3 до ближайшей станции метро (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от аналога № 4 до ближайшей станции метро (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)

	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Время, за которое можно дойти до ближайшей станции метро, мин.	10	12	12	17	9
Интервал, мин.	5-10 мин	10-15 мин	10-15 мин	15-20 мин	5-10 мин
Корректировка		1,130	1,130	1,270	1,000

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 10-15 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,75	0,73	0,76

Таблица 97 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 15-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,64	0,62	0,66

Время, за которое можно дойти до ближайшей станции метро от объекта оценки попадает в интервал от 5 до 10 мин, в такой же интервал попадает и время объекта-аналога № 4, корректировка не применялась. Объекты-аналоги № 1, 2 – от 10 до 15 минут, корректировка – 1,13 (0,85/0,75 – среднее значение из доверительного интервала). Объект-аналог № 3 – от 15 до 20 минут, корректировка – 1,27 (0,85/0,67 – среднее значение из доверительного интервала).

Корректировка на фактор масштаба.

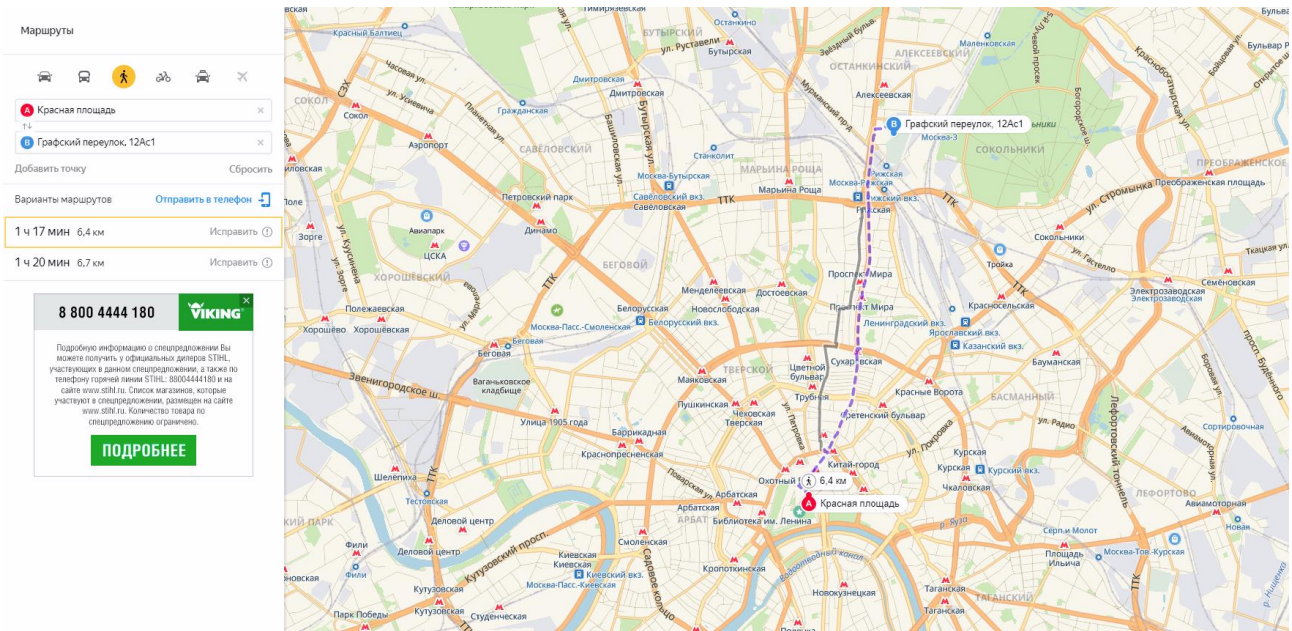
Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г».

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

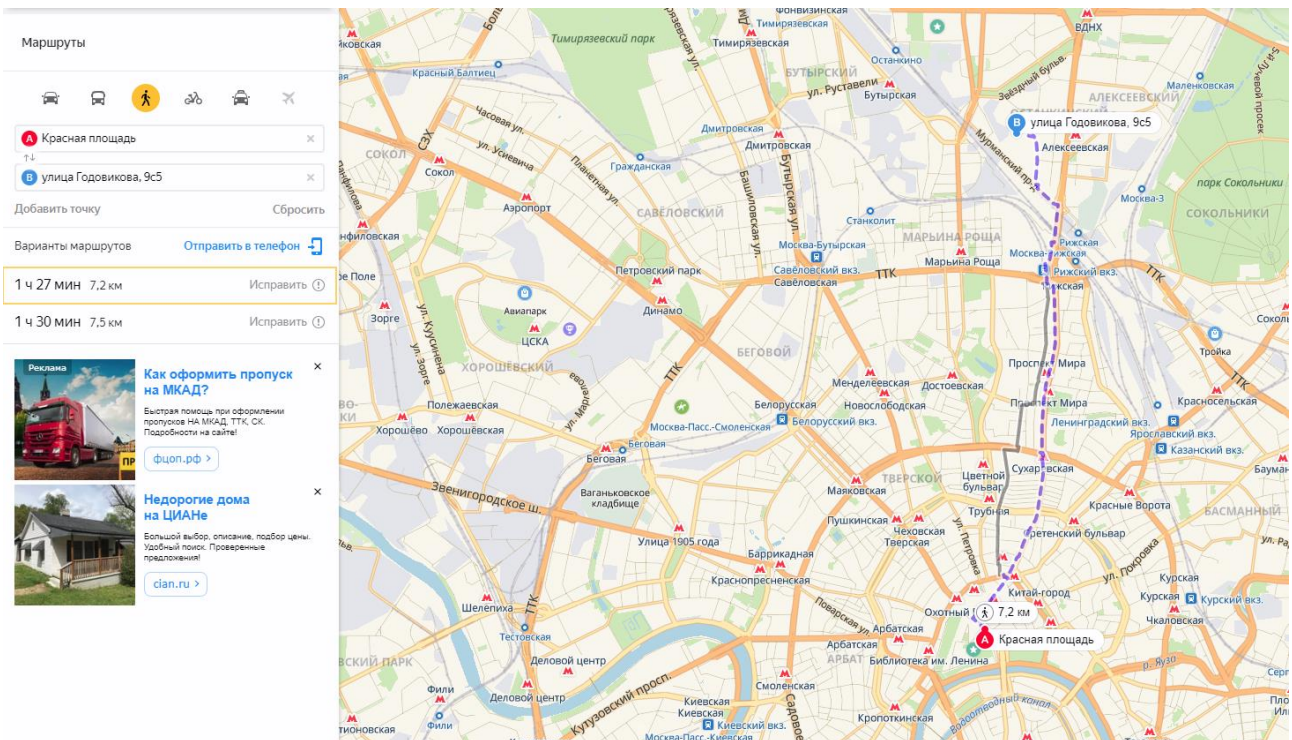
Площадь объекта оценки – 3 349,10 кв.м., попадает в интервал от 3000 и более. Площади объектов-аналогов № 2, 4 – от 500 до 1000, корректировка - 0,86. Площадь объекта-аналога № 1 – от 1500 до 3000, корректировка – 0,97. Площадь объекта-аналога № 3 – от 1000 до 1500, корректировка – 0,91. Все значения приняты средними по г. Москва.

Корректировка на местоположение.

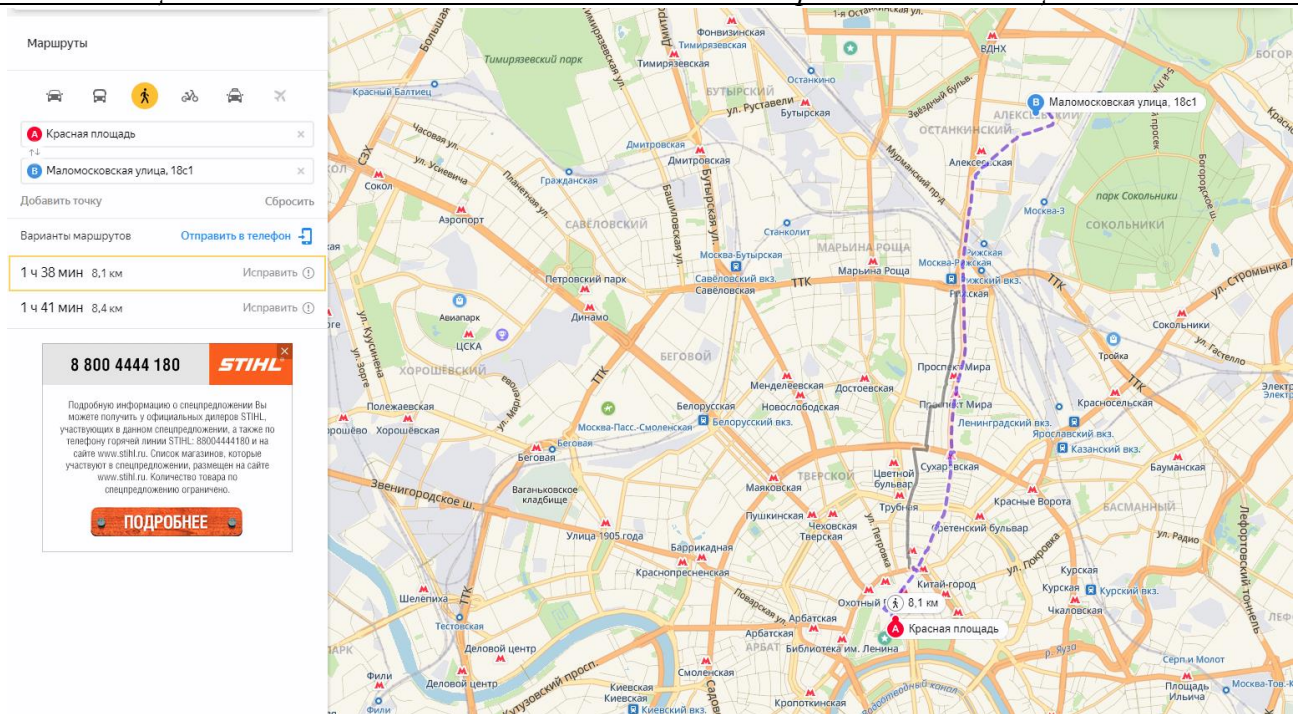
Величина данной корректировки определена на основе данных из «Сборника рыночных корректировок» СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2018 г.



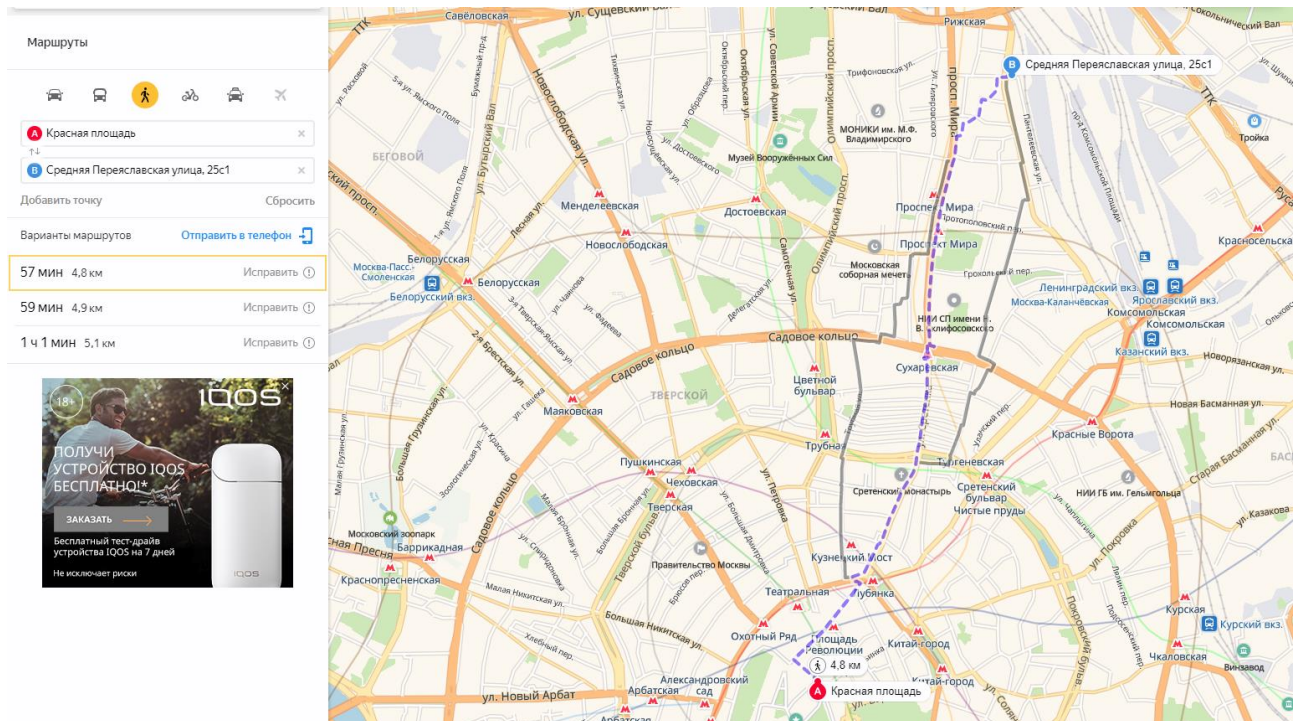
Расстояние от аналога № 1 до центра г. Москва (ориентир – Красная площадь) (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от аналога № 2 до центра г. Москва (ориентир – Красная площадь) (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)

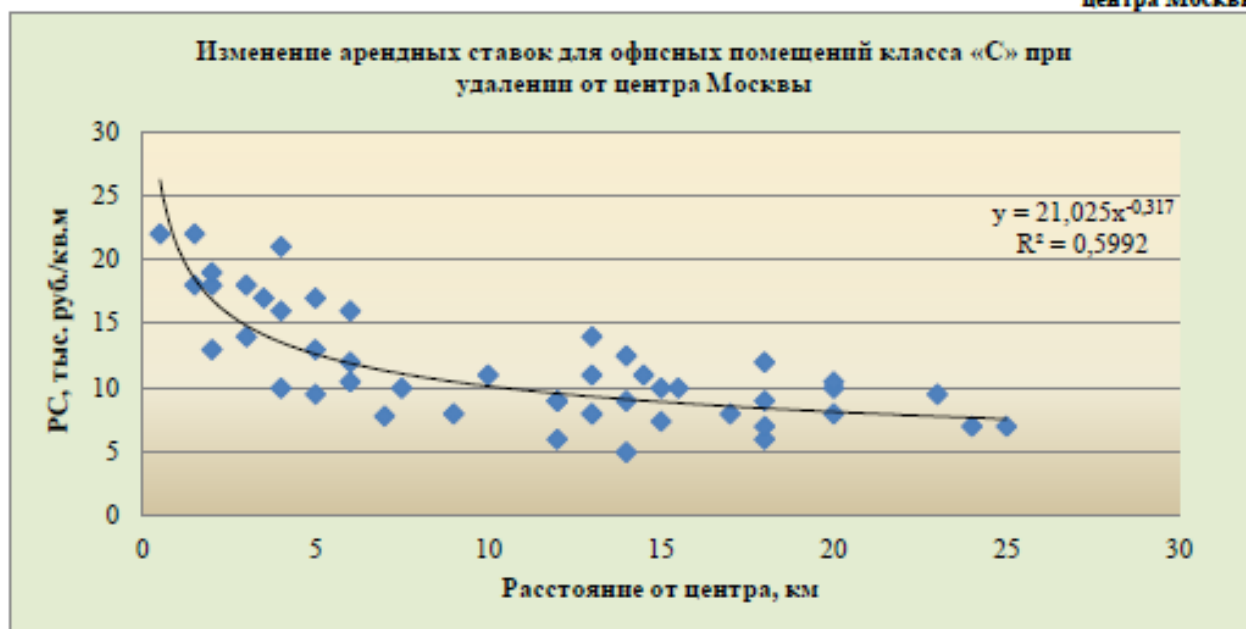


Расстояние от аналога № 3 до центра г. Москва (ориентир – Красная площадь) (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)



Расстояние от аналога № 4 до центра г. Москва (ориентир – Красная площадь) (согласно данным <https://yandex.ru/maps/>)

Рисунок 26. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Месторасположение	Алексеевский район (СВАО)	Алексеевский район (СВАО)	Останкинский район (СВАО)	Алексеевский район (СВАО)	Мещанский район (ЦАО)
Расстояние до центра города (х, ориентир – Красная площадь)	6,10	6,40	7,20	8,10	4,80
$y = 21,025x^{-0,317}$	11,85	11,67	11,25	10,83	12,79
Корректировка на месторасположение		1,02	1,05	1,09	0,93

После выполненных корректировок считаем необходимым произвести статистическую обработку полученных значений стоимостей путем расчета среднеквадратического отклонения и построения доверительного интервала.

Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. Полагая, что выборка является представительной (см. значение в вышеприведенной таблице) доверительный интервал имеет выражение $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используют для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}}, \text{ где:}$$

σ – среднеквадратическое отклонение,

C – среднеарифметическое значение ряда.

Расчет среднеарифметического значения ряда производится по формуле:

$$C = \frac{\sum C_i}{N}, \text{ где:}$$

C_i – i-ое значение ряда,

N – количество членов ряда.

Для исследуемого случая: $N = 4$, $C = 1\,253$, $\sigma = 166$.

Доверительный интервал составляет $1\,253 \pm 1,94 \times 166$ или от 932 до 1 574 рублей.

Таким образом, все члены выборки попадают в рассчитанный доверительный интервал, поэтому в дальнейших расчетах будут использоваться данные по всем аналогам. Учитывая, что были выполнены корректировки, а также что все скорректированные стоимости находятся внутри доверительного интервала, считаем уместным в расчетах использовать среднее значение по имеющимся данным, т.е. 1 574 руб.

Таким образом, величина потенциального валового дохода объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составит:

Наименование объекта	Величина рыночной стоимости 1 кв.м. ежемесячного арендного платежа, руб.	Арендопригодная площадь, кв.м.	Потенциальный валовый доход, руб. гр.2×гр.3×12 мес.
1	2	3	4
Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь -5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	1 253	3 349,10	50 357 068

Этап 2. Расчёт действительного валового дохода – это доход от недвижимости с учётом уровня загрузки

Размер недозагрузки объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Для расчета данного показателя были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.;

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%

Учитывая местоположение объекта оценки, уровень спроса и предложения на данном рынке, а также активность рынка, при определении величины недозагрузки оценщик принял **среднее значение интервала, т.е. 10,3%.**

Таблица – Расчёт величины действительного валового дохода

Наименование объекта оценки	Арендопригодная площадь, кв.м.	Потенциальный валовый доход, руб.	% недозагрузки	Действительный валовый доход, руб. гр.3×(1-гр.4)
1	2	3	4	5
Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5 472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	3 349,10	50 357 068	10,3%	45 170 290

Этап 3. Расчёт операционных расходов.

Для определения данных о доле операционных расходов в действительном валовом доходе, воспользуемся данными из «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.;».

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%

Учитывая площадь объектов и состояние объекта оценки, а также типичность данных объектов с точки зрения назначения, оценщик принял **среднее значение интервала, равное 17,5%**.

Этап 4. Расчёт чистого операционного дохода (ЧОД) – это действительный валовый доход (ДВД) в годовом исчислении, остающийся после вычитания из него всех операционных расходов (ОР)

Таблица – Расчет чистого операционного дохода

Наименование объекта оценки	Арендопригодная площадь, кв.м.	Потенциальный валовый доход, руб.	Действительный валовый доход, руб.	% операционных расходов	Чистый операционный доход, руб. (гр.4- гр.3 × гр.5)
1	2	3	4	5	6
Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5 472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	3 349,10	50 357 068	45 170 290	17,5%	36 357 803

Этап 5. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценщик считает возможным использовать формулу прямой капитализации:

$$V = \frac{I}{R}$$

где V – стоимость оцениваемого интереса;
I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;
R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Для определения ставки капитализации, воспользуемся данными из «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2018 г.».

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по отдельным городам⁸**

Таблица 35

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%

Учитывая активность рынка, расположение объектов относительно центральной части города, транспортной доступности, применим среднее значение из указанного интервала по г. Москва, в размере 10,3%

Следовательно, величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составит:

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Арендопригодная площадь, кв.м.	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. гр.3/гр.4
1	2	3	4	5
Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5 472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	3 349,10	36 357 803	10,3%	352 988 379

Заключение о величине рыночной стоимости объектов недвижимости, полученной сравнительным подходом.

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составит:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, полученная в доходном подходе, руб.
Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5 472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	352 988 379 (триста пятьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч триста пятьдесят девять)

3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В ходе проведенной оценки были получены следующие результаты:

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, полученная в затратном подходе, руб.	Величина рыночной стоимости, полученная в сравнительном подходе, руб.	Величина рыночной стоимости, полученная в доходном подходе, руб.
1	Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5 472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	Мотивированный отказ от применения подхода	424 703 411	352 988 379

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, Оценщик пришел к следующим выводам:

1. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых на замещение либо воспроизводство объекта оценки с учётом его износа. Данных, необходимых для применения сравнительного подхода, достаточно. Т.к. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, а объектом оценки является часть объекта капитального строительства – встроенное помещение, то Оценщик принимает решение об отказе расчета в рамках затратного подхода.

2. Сравнительный подход позволяет получить наиболее точные результаты оценки на развитом рынке. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

3. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Поскольку величина рыночной стоимости объектов оценки была рассчитана с использованием нескольких подходов – сравнительного и доходного, произведем расчет весовых коэффициентов для сравнительного, доходного подхода:

Расчёт весовых коэффициентов.

Критерий согласования	Сравнительный подход	Доходный подход
Возможность отразить действительные намерения потенциального арендатора или арендодателя (собственника)	0,95	0,05
Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ	0,95	0,05
Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств	0,95	0,05
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.	0,95	0,05
Среднее значение	0,95	0,05

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки составит:

Таблица – Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, полученная в сравнительном подходе, руб.	Вес сравнительного подхода	Величина рыночной стоимости, полученная в доходном подходе, руб.	Вес доходного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. ОКРУГЛЕННО
1	Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5 472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	424 703 411	0,95	352 988 379	0,05	$424\,703\,411 \times 0,95 + 352\,988\,379 \times 0,05 = 403\,468\,240 + 17\,649\,419 = 421\,117\,659 \approx$ 421 118 000
ИТОГО						421 118 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое помещение (кадастровый номер: 77:02:0023001:4542), площадь - 5 472,7 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Мира, д. 102, корп. Б	421 118 000

421 118 000 (Четыреста двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч) руб.

Оценщик, член МСНО-НП «ОПЭО»

_____ А.Ю. Щербин

Директор
ООО «Средневолжская оценочная компания»



_____ А.Ю. Щербин

ПРИЛОЖЕНИЕПриложение №1
к Договору 0432-2019 от 09 апреля 2019 г.

«СОГЛАСОВАНО»

От Заказчика
Конкурсный управляющий
АО "Центромашпроект"От Исполнителя
Директор ООО «Средневолжская оценочная
компания»

С.М. Чашин

м.п.

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Заказчик	АО "Центромашпроект" Адрес места нахождения: 129626, г. Москва, пр. Мира, д. 102 Б ИНН 7717709121 КПП 771701001 ОГРН 1117746781140 дата присвоения 04 октября 2011 г.
Исполнитель	ООО «Средневолжская оценочная компания»
Объект оценки	1. Нежилое помещение (кадастровый номер 77:02:0023001:4542), площадь - 5472,7 кв. м., адрес: г. Москва, пр. Мира, д. 102, корп. Б. 2. Автомобиль Джип Гранд Чероки, год выпуска - 2013, государственный регистрационный знак - У950АО 777. 3. Автомобиль Хендэ Экус, год выпуска - 2013, государственный регистрационный знак - Х046КР 777.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения стартовой цены при проведении торгов (аукционов) Специальных ограничений, кроме предусмотренных действующим законодательством, не установлено.
Вид стоимости	- рыночная стоимость - 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 (в редакции Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).
Дата оценки	09 апреля 2019 г.
Срок проведения оценки	09 апреля 2019 г. - 30 апреля 2019 г.

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

- оцениваемые права собственности рассматриваются свободными, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем отчете;
 - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
 - исходные данные, полученные от Заказчика и использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
 - заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
 - Оценщик не проводит юридической экспертизы прав собственности на оцениваемое имущество, а действует на основании документов, представленных Заказчиком.
-

Документы на объект оценки

115-3043

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

Дата 17.09.2018№ 78-00-4001/5003/2018-2508

На основании запроса от 10.09.2018, поступившего на рассмотрение 10.09.2018, сообщаем, что правообладателю

Акционерное общество "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий", ИНН: 7717709121, ОГРН: 1117746781140, дата гос. регистрации: 04.10.2011; адрес места нахождения: Москва, пр. Мира, д. 102, корп. Б, за период с 04.10.2011 по 10.09.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

I.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:02:0023001:4542
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, просп.Мира, д.102, корп.Б
		Площадь:	5472, 7 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.04.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-12/006/2012-529
		основание государственной регистрации:	Распоряжение об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий" от 31.12.2009 №2921, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве; Распоряжение о внесении изменений в распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31.12.2009 № 2921 об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий" от 31.12.2010 №2553, выдавший орган: Территориальное

		управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий" от 13.04.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, просп.Мира, д.102, корп.Б, кад.№ 77:02:0023001:4542, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 472, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:02:0023001:4542-77/012/2018-1
2.	Получатель выписки:	Чащин Сергей Михайлович (временный управляющий Акционерного общества "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий")

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА



(подпись, М.П.)

Абрамова Е.И.

(фамилия, инициалы)

КОЧЕМАСОВА М.А.

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата России
 от 18.08.1998 № 88

АО "Центрашпроект", ИНН 771709121, Российская Федерация, 129626, г. Москва, проспект Мира, д. 102, корп. "Б"
 407028103380008154, в банке ПАО Сбербанк, г. Москва, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225
 (организация)

Форма по ОКД
 0317001

по ОКПО
 11494896

Основание для проведения инвентаризации:
 Приказ (структурное подразделение)
 (включая зачеркнутые)

Вид деятельности	номер	2/19-ку
Дата начала инвентаризации	Дата	08.02.2019
Дата окончания инвентаризации	Дата составления	02.04.2019
Вид операции	Номер документа	02

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства _____
 находящиеся в собственности _____
 Местонахождение Российская Федерация, 129626, г. Москва, проспект Мира, д. 102, корп. "Б"
 (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)
 Арендодатель *

РАСПИСКА

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

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

Руководитель АХО _____
 (должность)

_____ (подпись)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (должность)

_____ (подпись)

Дученок А. М.
 (расшифровка)

_____ (расшифровка)

_____ (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды По данным бухгалтерского учета

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	инвентарный	Номер заводской		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер			паспорта (документа о регис-товании)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Пристройка корпус Б (в составе помещений кад. № 77-77-130/18/2009-307 общей площадью 5472,7 кв.м)					001			1	2 325 188,18	1	2 325 188,18
2	Пристройка НИИРПА (в составе помещений кад. № 77-77-130/18/2009-307 общей площадью 5472,7 кв.м)					002			1	826 004,66	1	826 004,66
3	Кондиционер Fujitsu AS17C 3.5 кВт-R410, инверторн. / Ина № 6540					6540			1	9 175,01	1	9 175,01
4	Кондиционер Fujitsu AS17C 4.2 кВт-R410, инверторн. / Ина № 6541					6541			1	10 096,56	1	10 096,56
5	Кондиционер Fujitsu AS17C 4.2 кВт-R410, инверторн. / Ина № 6542					6542			1	10 096,56	1	10 096,56
6	Вспороенный шкаф с инструментами по индивидуальному проекту					000000733			1	71 720,00	1	71 720,00
7	СИСТЕМА ПОЖАРОТУШЕНИЯ / Ина № 767					000000734			1	51 052,24	1	51 052,24
8	Вспороенный шкаф с инструментами по индивидуальному проекту					000000759			1	91 740,00	1	91 740,00
9	Лифт грузопассажирский г/л 1000кг на 6 ост. Ина № 759					000000743			1	1 600 677,97	1	1 600 677,97
10	ПОЖАРНАЯ СИСТЕМА (сигнализация) Ина № 743					000000743			1	983 338,16	1	983 338,16
11	Система видеонаблюдения (22.05.14г., 29.07.14г. СБ-Решения) / Ина № 6761					6585			1	109 752,40	1	109 752,40
12	Холодильник Sharp / Ина № 6585					6761			1	5 837,33	1	5 837,33
13	Компьютер Seison Dual Core E3300/GA-G31M-ES2L / Ина № 6764					6764			1	4 799,12	1	4 799,12
14	Монитор LCD BenQ 24 G2420-HDB Black / Ина № 6764					6683			1	3 150,00	1	3 150,00
15	Монитор-LCD Samsung SyncMaster 203B 20" / Ина № 6683					6683			1	3 150,00	1	3 150,00
Итого по странице:									15	6 108 161,60	15,00	6 108 161,60

Пятнадцать (прямьсь)

Пятнадцать (прямьсь)

Шесть миллионов сто шесть тысяч сто шестьдесят один рубль 60 копеек (прямьсь)

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц фактически

в) на сумму фактически

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (время)			Год выпуска (постройки, прибора, теня)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета			
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
16	Монитор-LCD Samsung SyncMaster 203B 20" / Инв № 6679					6679			1	3 150,00	1	3 150,00	
17	Системный блок "Tereus York ID 1.27.160m, Windows / Инв № 6664					6664			1	12 016,60	1	12 016,60	
18	Системный блок ASUS Q87M 16Gb (15.09.15г. Оникс Компьютерс,					00000757			1	83 773,55	1	83 773,55	
19	Монитор-LCD Samsung SyncMaster 740N 17" / Инв № 6694					6694			1	2 333,40	1	2 333,40	
20	Монитор-LCD Samsung SyncMaster 740N 17" / Инв № 6708					6708			1	2 333,40	1	2 333,40	
21	Монитор-LCD Samsung SyncMaster 203B 20" / Инв № 6691					6691			1	3 150,00	1	3 150,00	
22	Компьютер Seison Dual-core E3300(2.5GHz)(51 / Инв № 6759					6759			1	5 053,84	1	5 053,84	
23	МБУ Курсела Миа TASKalla 1817 / Инв № 6782					6782			1	66 633,48	1	66 633,48	
24	Монитор-LCD Samsung SyncMaster 740N 17" / Инв № 6706					6706			1	2 333,40	1	2 333,40	
25	Системный блок ПК Flextron 3B / Инв № 6716					6716			1	4 433,40	1	4 433,40	
26	Автомобиль JEEP Grand Cherokee OVERLAND				2013	00000765	VIN 1CARJFCG9BES42523		1	2 388 771,66	1	2 388 771,66	
27	Система водяного отопления / Инв № 677					00000677			1	1 312 615,09	1	1 312 615,09	
28	Тележка с нож. подъемом г/л / Инв № 6737					6737			1	116 000,00	1	116 000,00	
29	АТС / Инв № 6656					6656			1	45 330,51	1	45 330,51	
30	Снегоуборщик SUB CADET 524 SWE (6Tcm ThorX) / Инв № 6851					6851			1	847,46	1	847,46	
31	Автомобиль Hyundai Equus VIN XWEGH41HVE0000047 / Инв № 770					00000770	VIN XWEGH41HVE0000047		1	98 213,56	1	98 213,56	
32	СКУД (Система контроля и управления доступом) "23.11.15, 07.12.15					00000766			1	5 543,44	1	5 543,44	
33	Компьютер Seison Dual-Core E3300(2.5GHz)ASUS / Инв № 6760					6760			1	44 076,27	1	44 076,27	
34	МБУ Курсела Ecosys M3040 (25.10.16г. Кронвар, 44076,27руб.) / ИНВ №					00000772			1	2 333,40	1	2 333,40	
35	Монитор-LCD Samsung SyncMaster 740N 17" / Инв № 6699					6699			1	53 644,07	1	53 644,07	
36	Системный блок с процессором Intel Core i5 4460 (15.12.15г. Офис					00000763			1	78 352,00	1	78 352,00	
37	АРМ 1 отдел (DELL Spriřex 3050) Монитор Asæt E724г-принтер-Мбу					00000776			1	1 750,00	1	1 750,00	
38	Жидкокристаллическая панель 19" Asæt AL1914M5D" / Инв № 6724					6724			1	4 347 088,16	23	4 347 088,16	
Итого										23	4 347 088,16	23	4 347 088,16

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц фактически

в) на сумму фактически

Двадцать три

Двадцать три

Четыре миллиона триста сорок семь тысяч восемьдесят восемь рублей 16 копеек

(пропись)

(пропись)

(пропись)

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров
- б) общее количество единиц фактически
- в) на сумму фактически


Тридцать восемь (прямые)

Тридцать восемь (прямые)

Десять миллионов четыреста пятьдесят три тысячи двести сорок девять рублей 76 копеек (прямые)

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

Председатель комиссии

 (подпись)
 Чудин С.М.
 (расшифровка)

Члены комиссии

Конкурсный управляющий
 (должность)
 Главный бухгалтер (по Договору №4-ЦМП-БУ/18 от 02.06.18)
 (должность)

 (подпись)
 Бабич И.И.
 (расшифровка)

Директор по упр. Проектами
 (должность)

 (подпись)
 Казаков С.А.
 (расшифровка)

Зам. Директора по экономике и финансам
 (должность)

 (подпись)
 Ярославцева Л.У.
 (расшифровка)

Руководитель отдела АХО
 (должность)
 Командир отдела АХО
 (должность)

 (подпись)
 Лучинская А.М.
 (расшифровка)
 (подпись)
 Жуковская А.Н.
 (расшифровка)

Главный инженер
 (должность)

 (подпись)
 Черноусова Е.В.
 (расшифровка)

Руководитель правового отдела
 (должность)

 (подпись)
 Зайлева Т.И.
 (расшифровка)

Руководитель отдела кадров
 (должность)

 (подпись)
 Ветрушина С.О.
 (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 38, комиссией проверены в натуре (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

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

Руководитель АХО
 (должность)

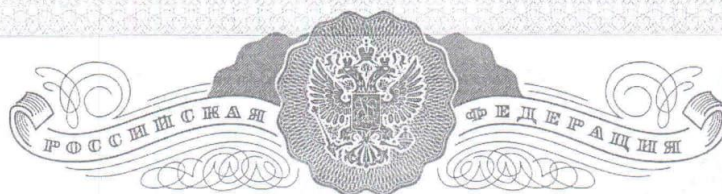
 (подпись)
 Лучинская А.М.
 (расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Главный бухгалтер (по Договору №4-ЦМП-БУ/18 от
 (должность)

 (подпись)
 Бабич И.И.
 (расшифровка)

" 2. Июня 2019 г.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

06 АПР 2017

Документы-основания: • Распоряжение об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий" от 31.12.2009 №2921, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве

- Распоряжение о внесении изменений в распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31.12.2009 № 2921 об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий" от 31.12.2010 №2553, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве
- Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий" от 13.04.2011

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий", ИНН: 7717709121, ОГРН: 1117746781140, дата гос.регистрации: 04.10.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, просп.Мира, д.102, корп.Б

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 472,7 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 6, помещение I - комната 1; этаж II, помещение I - комнаты 1, с 3 по 5, с 11 по 18, 18а, с 19 по 31, 31а, с 33 по 42, Б, б, В; чердак, помещение I - комнаты Б1, 1, Б; помещение II - комната 1; этаж I, помещение I - комнаты 1, 1а, 3, 4, с 6 по 10, 10а, 11, 11а, с 12 по 14, 14а, с 15 по 24, 24а, 25, 26, 31, 32, А, Б, В; этаж 2, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 3, 3а, с 4 по 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 9, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10з, 11, 11а, 11б, 11в, 11г, 11д, с 12 по 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 16, 16а, 16б, 16в, 16г, с 17 по 23, А, Б, В; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, с 4 по 11, 11а, 11б, 11в, 11г, 11д, 12, 12а, 12б, 12в, с

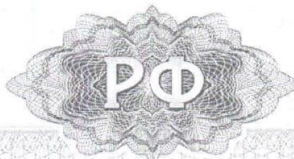
Регистратор

АРТЕМЬЕВА О.В.

М.П.

(подпись)

77-АН 696412



13 по 16, 16а, с 17 по 21, 23, 23а, 23б, с 24 по 29, 29а, 29б, 29в, 30, с 33 по 35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 35з, 35и, 36, 37, с 39 по 41, А, Б, В; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 3, 3а, 4, 4а, 4б, с 5 по 7, 7а, 7б, с 8 по 11, 11а, 11б, с 12 по 19, 19а, 20, 20а, с 21 по 23, 23а, 23б, 23в, 23г, 23д, 23е, 23ж, 23з, 23и, 23к, 24, 25, 25а, с 26 по 29, 29а, 29б, 29в, 30, 30а, 31, 31а, с 32 по 36, А, Б, В; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, 17г, 18, 18а, 19, 19а, 19б, 19в, 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 21, 22, 22а, 22б, с 23 по 25, 25а, 26, 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28, 28а, с 29 по 32, 32а, с 33 по 35, 35а, 36, 37, 37а, 38, 39, 39а, А, Б, В; этаж 6, помещение I - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 2б, 2в, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, с 5 по 13, 13а, 13б, 13в, 13г, 13д, 14, 14а, 14б, 14в, 14г, 15, 15а, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, 17г, 17д, 18, 18а, 18б, 18в, 18г, 19, 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 20д, 20е, 20ж, 20з, с 21 по 31, 31а, А, Б, В, адрес объекта: г.Москва, просп.Мира, д.102, корп.Б

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-13/018/2009-507

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-12/006/2012-529

Регистратор

АРТЕМЬЕВА О.Н.

М.П.

(подпись)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на институт (наименование здания) на 102 (местимость) дом № 102 стр. корп. № Б по пр. Дмитрия АО г. Москвы

Кварт. №	<u>3009</u>
Инвент. №	<u>24</u>
Шифр фонда	<u>ТРС</u>
Шифр проекта	<u>ИИЖИВ.</u>

1. Общие сведения

Владелец _____ Число этажей 6
 Год постройки 1955 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 надстроено _____
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши асбестоцементный по кров. обреш. площадь крыши 1531 кв. м
 Фасад штукатурка, окраска ПВХ площадь фасадов _____ кв. м
 Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь _____ кв. м
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м
 Объем 30304 куб. м
 Общая площадь по зданию 6050 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 6050 кв. м
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м
 жилой площадью _____ кв. м
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площ. без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество		общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	количество		общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
						жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
6	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

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

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 6050 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская	561		360									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания	85		85									
9	Школьная												
10	Учебно-научная	1636		1369									
11	Лечебно-санитарн.	280		286									
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	184		32									
Итого:		6050		4052									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

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

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		Газо-снабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств.		
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	Центральное			Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С провешными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220				
							От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной												127	220				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	6050		6050				6050						6050					6050		6050		6050			6050	1-1

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)	
1	2	3	4	5	6	7
Б	Основное		1140.3	17.15	19693	
Б'	- " -		1142.1	3.30	3868	
Б'	- " -		1225.0	3.30	4043	
а	подвал		982.2	3.40	3339	
б	нап. крыш.		6.0	3.15	19	
	террас		25.8	2.85	74	
	- " -		56.6	3.25	184	
	д. метка		26.4	3.30	87	
	под. под. вбд.		5.9	2.95	17	
		Итого:	1231.0		32324	

Площадь застройки: $1231.0 + 185 + 1.20$

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 13
 вид внутренней отделки красная Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № 40

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	штучный кирпич		8		8	25	2.0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		25		25	35	8.8
	б. Перегородки	кирпичные гипсовитовые						
3	Перекрытия:	чердачные	ж/бетон	16		16	30	4.8
		междужатные	- - -					
		подвальные	- - -					
4	Крыша	плоская по дерев. обрешетке		2		2	35	0.7
5	Полы	паркет, штучный, ламинат, плитка		8		8	30	2.4
6	Проймы:	оконные	двойные деревянные	11		11	30	3.3
		дверные	простые заводского изготовления					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка, окраска	5		5	30	1.5
		Внутрен. отделка	штукатурка, обои, покраска, плитка					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	газ	16		16	40	6.4
		Печное отопл.						
		Водопровод	отв. гор. сети					
		Канализация	сбор. в отв. сеть					
		Радио						
		Телефон	городской					
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячее водоснаб.	дури							
Вентиляция	отв. отв. сети							
Газоснабжение	штучно-выпущенная							
Газоснабжение	га. линия							
Мусоропровод								
Лифты	настижные							
Электроосвещение	ЛЭУ							
9	Разные работы	прочие неогороженные		9		9	30	2.7
Итого						100		32.6
Процент износа, приведённый к 100 по формуле				процент износа (гр. 9) x 100		32.6 x 100		= 32.6%
				удельный вес (гр. 7)		100		

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____
 вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

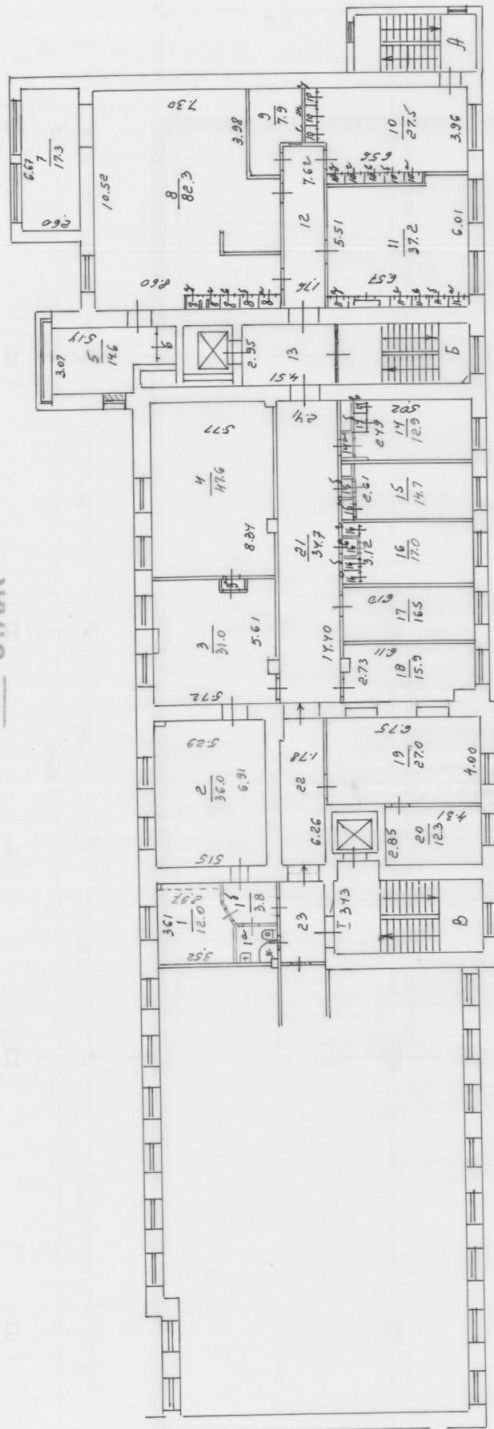
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100	
									1
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междузатяжные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		а. _____							
		б. _____							
		Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с деревян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
				Итого	100				
				процент износа (гр. 9)x100					
				удельный вес (гр. 7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

VI. Техническое описание холодных пристроек

1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										14	15	16	17	
			4	5	6	7	8	Проемы:		11	12	13					
								9	10								
Литер по плану	Назначение	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутренние санитарно-и электротехнические устройства	прочие работы	№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %	
5	вспом. пристр.	1	штук. мрам.	-	штук. мрам. 13	а. кровля	-	штук.	штук.	-	-	-	д8	1645	0.58	35	

2 ЭТАЖ

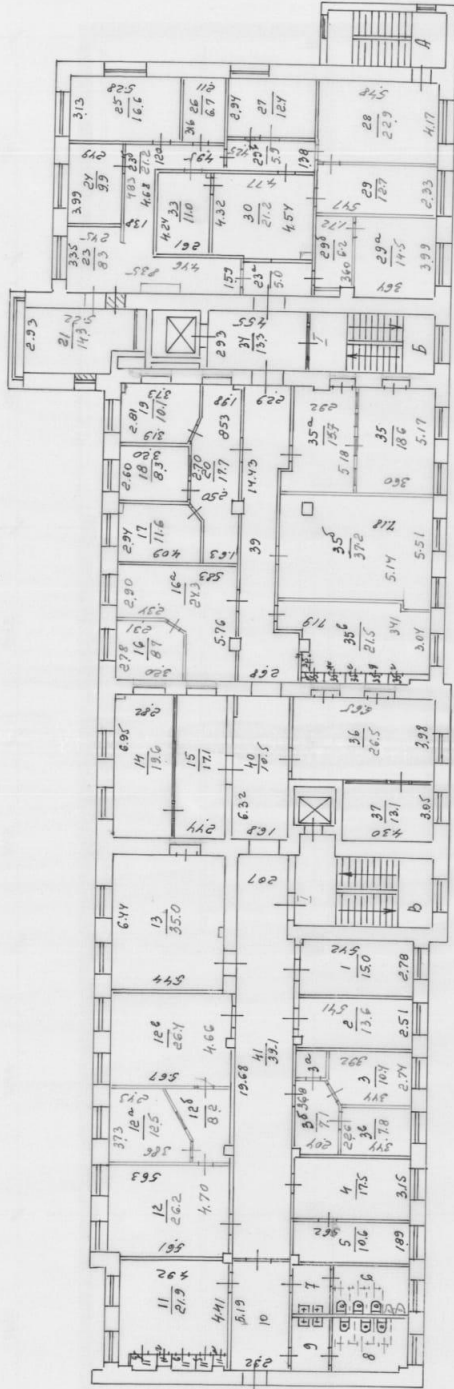


1 Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Разрешение на производство работ по устройству
в здании № 1/1-2, 3, 9, 11, 15, 16, 5
этаж. № 1/1-2, 3, 9, 11, 15, 16, 5
Территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва № 1/1-2, 3, 9, 11, 15, 16, 5
17.02.2019 2009
Инженер
Проектировщик

... масштаб 1:200

3 ЭТАЖ

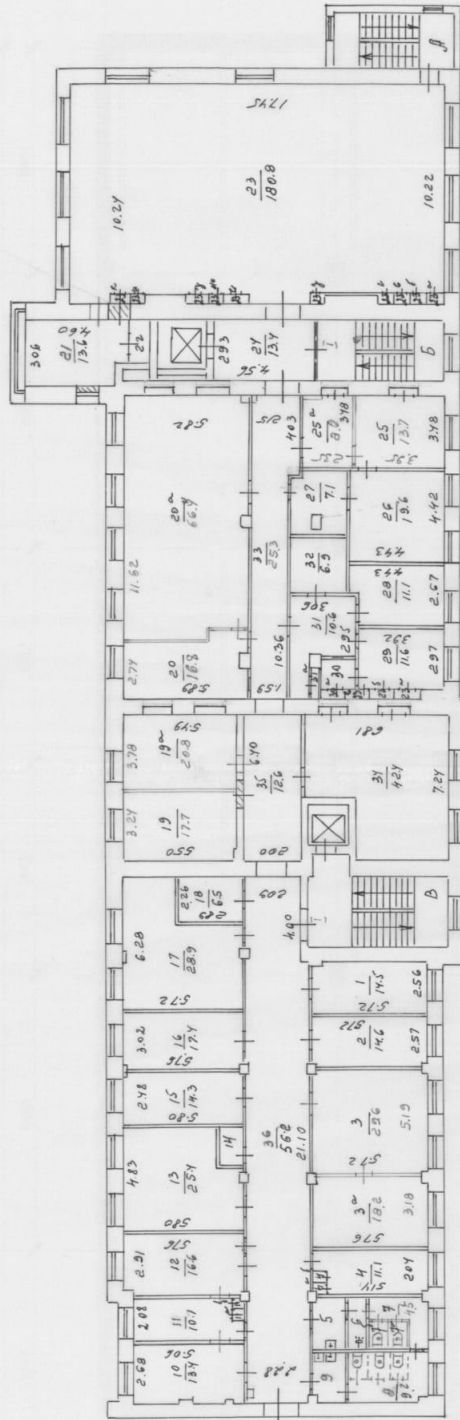


Север-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произведе-
ние работ по инвентариза-
ции в соответствии с
законом № 75-ФЗ от 11.12.2007 г.
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции на территории
№ 1/У-02/000-0
Исполнитель: [Подпись]
Проектировщик: [Подпись]

Масштаб 1:200

4 этаж

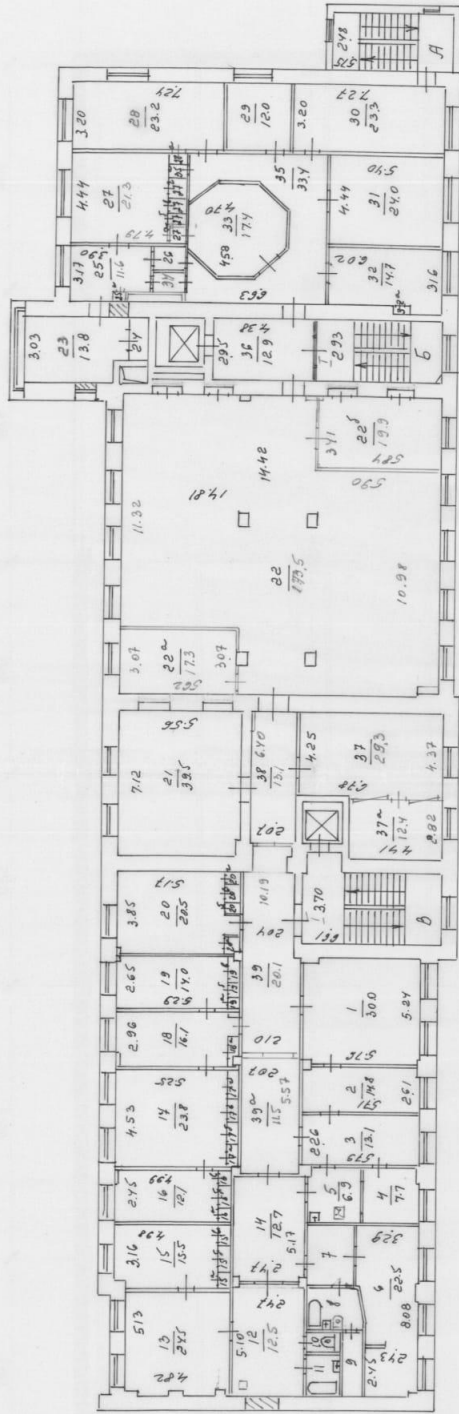


Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на проведение
данное обследование/оценку
в соответствии с требованиями
Федерального закона от 26.07.2017 № 172-ФЗ
Территориальному бюро
технической инвентаризации
№ 17 от 02.08.2018 г.
Исполнитель
Григорьев

Масштаб 1:200

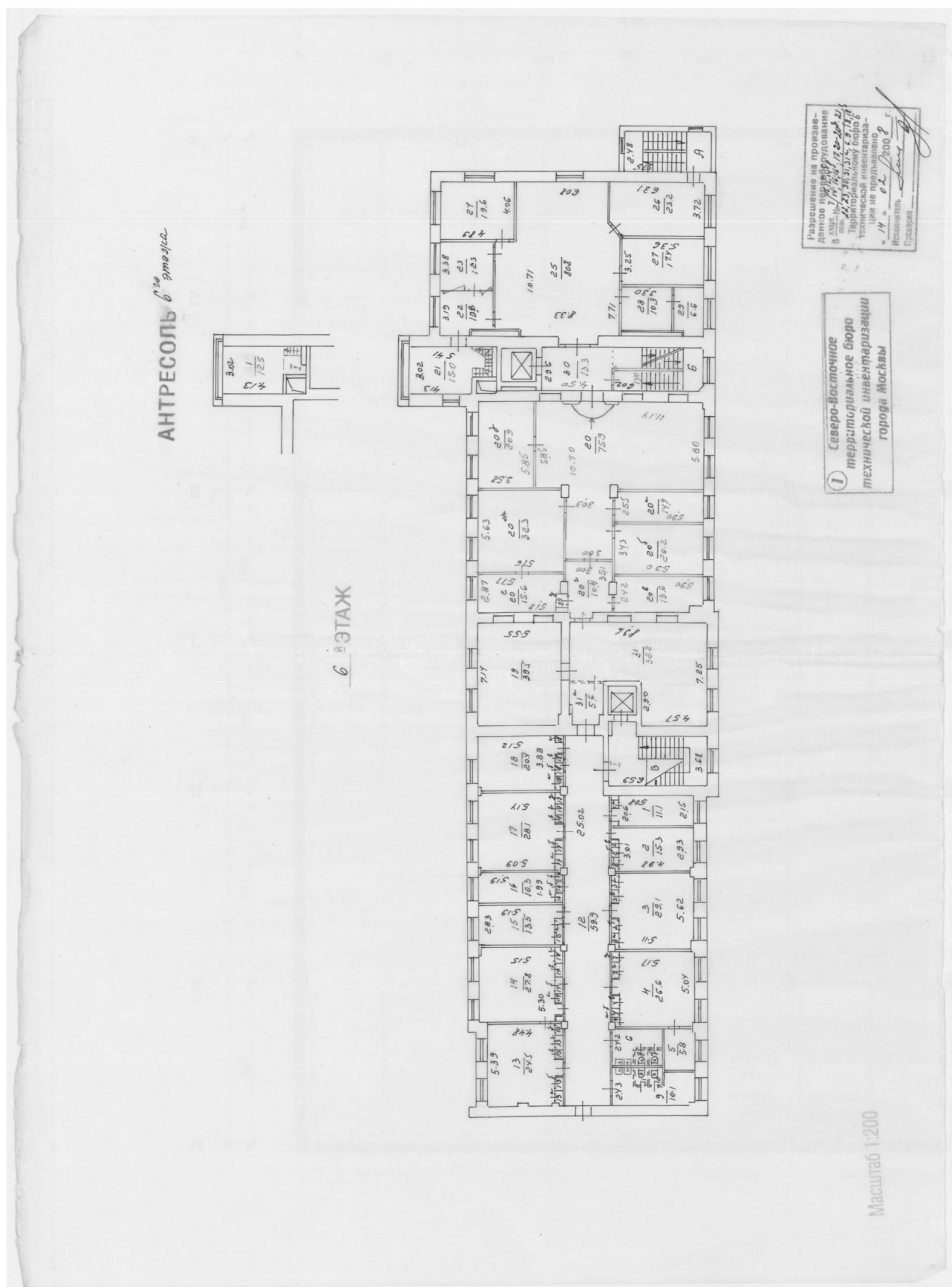
5 ЭТАЖ



1 Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

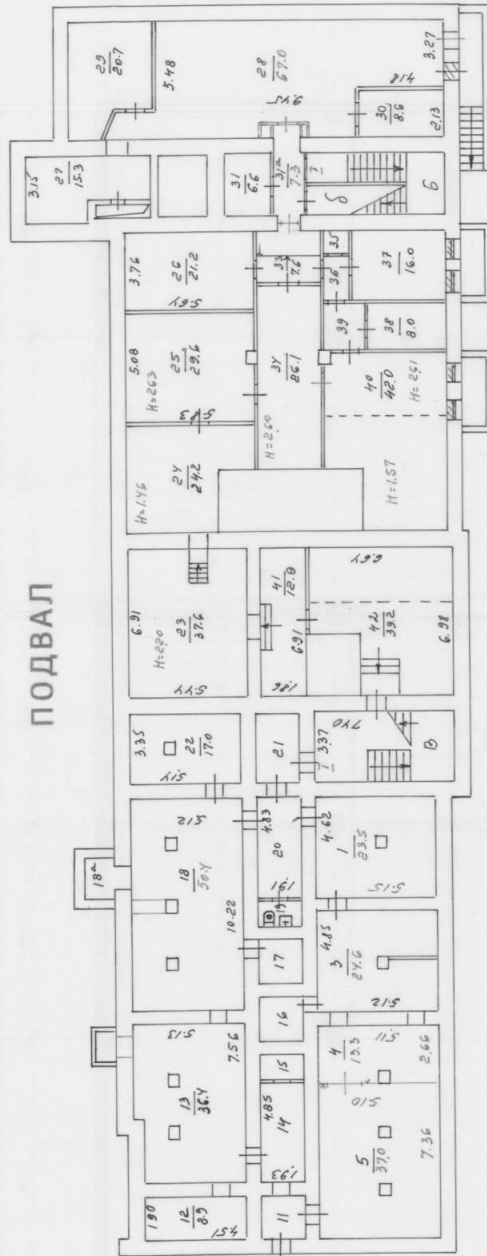
Разрешение на произведение работ
в соответствии с Техническим заданием
№ 02/000/19
Исполнитель: [Подпись]
Г. Москва

Масштаб 1:200



ПОДТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Фрунзский район
 домовл. (вл.) дом № 162
 корпус Б строение (сооружение) —
 на часть — этажа помещ. (квартира) —
 квартал № СБ АО г. Москва

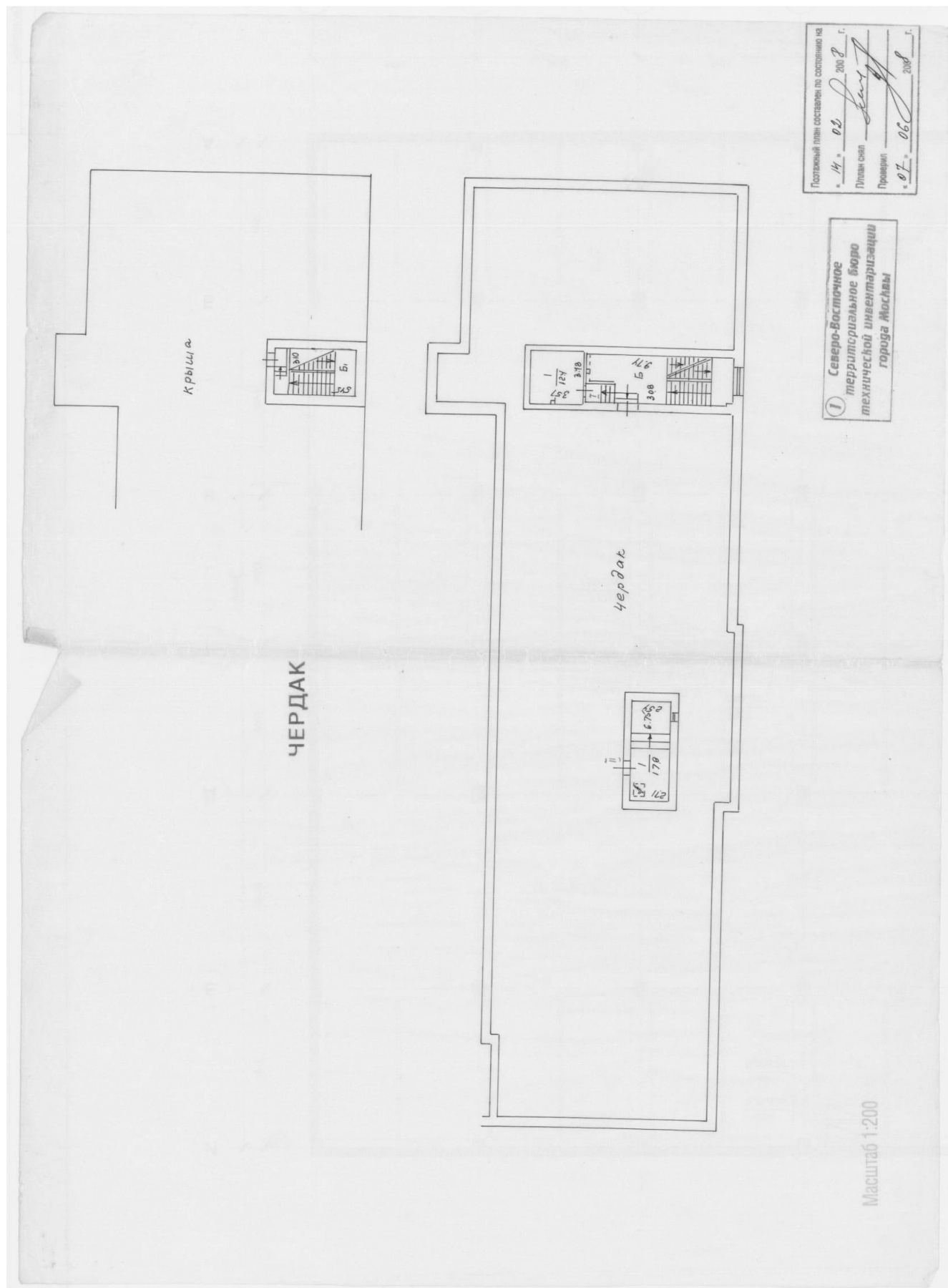
ПОДВАЛ



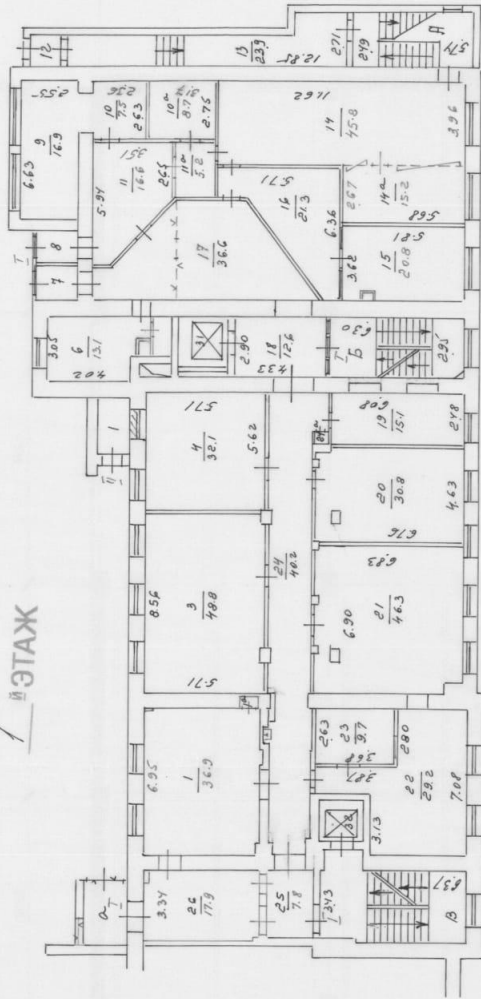
1 Северо-восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Разрешение на произведе-
 ние пересоборудование
 в под. № 1/1, 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции на предмет доп.
 № 1/1 - 02/2002
 Исполнитель С.В. [подпись]
 Проверил С.В. [подпись]

мас 1:200



1 ЭТАЖ



1 Северо-восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произведе-
нное переоборудование
в соответствии с № 117/17-51-14
Территориальное бюро
технической инвентариза-
ции на производствен-
ный объект № 117/17-51-14
М. 11.01.2019 г.
М. 11.01.2019 г.
Исполнитель
Проверил

Масштаб 1:200

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель руководителя
Территориального управления
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом
в городе Москве



К.В. Моисеев

«13» апреля 2011 г.

М.П.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

**подлежащего приватизации имущественного комплекса
федерального государственного унитарного предприятия
«Центральный институт по проектированию машиностроительных
предприятий»**

г. Москва

В соответствии с Прогнозным планом (Программой) приватизации федерального имущества на 2009 год, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 01 сентября 2008 г. № 1272-р (с изменениями, внесенными распоряжением Правительства Российской Федерации от 08 мая 2009 г. № 630-р), во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 10 июля 2008 г. № 1052 «Вопросы Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии», приказов Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 31 июля 2008 г. № 222 и от 10 июня 2009 г. № 163, на основании постановления Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного

приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05 марта 2009 г. № 67 и распоряжений Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31 декабря 2009 г. № 2921 «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» и от 31 декабря 2010 г. № 2553 «О внесении изменений и дополнений в распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31 декабря 2009 г. № 2921», Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве в лице заместителя руководителя К.В. Моисеева, действующего на основании приказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 16 ноября 2009 г. № 139, сдало, а открытое акционерное общество «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в лице генерального директора Лукаевича В.И., действующего на основании Устава, приняло подлежащий приватизации имущественный комплекс федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в следующем составе:

1. Основные средства

№ п/п	Адрес (местоположение), назначение, краткая характеристика с указанием наличия обременения (аренда, залог, сервитут и т.д.)	Основание и год предоставления (сведения о правоустанавливающих документах и государственной регистрации – при наличии)	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Кадастровая стоимость, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1.1. Земельные участки - отсутствуют					
1.2. Объекты природопользования - отсутствуют					

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (месторасположение), литер, площадь, этажность, подземная этажность (для помещений – этаж, номер на этаже, площадь) с указанием наличия обременения (аренда, залог и т.д.)	Год постройки, год и основание приобретения (сведения о правоустанавливающих документах и государственной регистрации – при наличии)	Номер инвентарный	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3	4	5

1.3. Здания (помещения в зданиях)					
1.	129626, г. Москва, проспект Мира, д.102, корп. «Б». Помещения в здании общей площадью – 5 472, 7 кв. м., в том числе: этаж 1 пом. I ком.А, Б, В, 1, 1а, 3,4, 6-10, 10а, 11, 11а, 12-14, 14а, 15-24, 24а, 25, 26, 31, 32, этаж 2 пом. I ком.А, Б, В, 1, 1а, 1б, 2, 3, 3а, 4-8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 9, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10з, 11, 11а, 11б, 11в, 11г, 11д, 12-14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 16, 16а, 16б, 16в, 16г, 17-23, этаж 3 пом I ком.А, Б, В, 1-3, 3а, 3б, 3в, 4-11, 11а, 11б, 11в, 11г, 11д, 12, 12а, 12б, 12в, 13-16, 16а, 17-21, 23, 23а, 23б, 24-29, 29а, 29б, 29в, 30, 33-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 35з, 35и, 36, 37, 39-41, этаж 4 пом. I ком.А, Б, В, 1-3, 3а, 4, 4а, 4б, 5-7, 7а, 7б, 8-11, 11а, 11б, 12-19, 19а, 20, 20а, 21-23, 23а, 23б, 23в, 23 г, 23д, 23е, 23ж, 23з, 23и, 23к, 24, 25, 25а, 26-29, 29а, 29б, 29в, 30, 30а, 31, 31а, 32-36, этаж 5 пом. I ком. А, Б, В, 1-15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, 17г, 18, 18а, 19, 19а, 19б, 19в, 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 21, 22, 22а, 22б, 23-25, 25а, 26, 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28, 28а, 29-32, 32а, 33-35, 35а, 36, 37, 37а, 38, 39, 39а, этаж 6 пом. I ком. А, Б, В, 1, 1а, 2, 2а, 2б, 2в, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 5-13, 13а, 13б, 13в, 13г, 13д, 14, 14а, 14б, 14в, 14г, 15, 15а, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, 17г, 17д, 18, 18а, 18б, 18в, 18г, 19, 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 20д, 20е, 20ж, 20з, 21-31, 31а, этаж П пом. I ком.Б, В, б, 1, 3-5, 11-18, 18а, 19-31, 31а, 33-42, чердак пом. II ком. I, чердак пом. I ком. Б, Б1, I, антресоль 6 пом. I ком. I стены здания корпичные, этажность – 6, подземных этажей 1 назначение: административно-производственное Обремений - нет	1955 Год постройки Приказ Министерситва машиностроения СССР от 18.10.1968 г. № 167. Приказ Министерства промышленности Российской Федерации от 14.01.1992 г. № 02 Акт приема-передачи основных фондов от 10.03.1992 № б/н. Технический паспорт БТИ от 01.09.2008, кварт. № 3209, инвент. № 24. Выписка из технического паспрта на здание (строение) от 10.09.2008 по состоянию на 14.02.2008, номер дела 3209/24. Выписка из реестра федерального имущества от 17 ноября 2009 г. № 734/1 Реестровый номер В13770007168 Право хозяйственного ведения возникло до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ Свидетельство о государственной регистрации права собственности Российской Федерации от 21 декабря 2009 г. № 77 АМ 036972, запись регистрации от 21 декабря 2009 г. №77-77-13/018/2009-507			
			1,2	3327,7	
Итого:				3327,7	
1.4. Сооружения ¹ - отсутствует					

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (местоположение) с указанием наличия обременения (аренда, залог и т.д.)	Год выпуска, год и основание приобретения	Номер инвентарный	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3	4	5
1.5. Транспортные средства ²				

Указывается является ли сооружение объектом недвижимости, согласно статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Местонахождение: 129626, г. Москва, проспект Мира, д.102, корп. «Б»				
Обременение: отсутствует				
1	ВАЗ 21108 Регистрационный знак – Т942ТР99 (VIN) – ХТА21108020001132 Свидетельство о регистрации ТС - 77 МА 194339	2001	6009	0
Итого:				0,0
1.6. Передаточные устройства, машины и оборудование				
Местонахождение: 129626, г. Москва, проспект Мира, д.102, корп. «Б»				
Обременение: отсутствует				
1	Ж/к панель 15" Samsung SyngMaster 510N JCKS TCO"99	2005	6484	1,8
2	Ж/к панель 17" Sony"SDM-S75FS" 12мс TCO"03, сер. ч	2005	6485	3,1
3	Жидкокристаллическая панель 17.0" BenQ	2006	6529	2,5
4	Жидкокристаллическая панель 17.0" BenQ	2007	6630	5
5	Жидкокристаллическая панель 15.0" RoverScan	2006	6518	2,2
6	ЖК (LCD)-монитор 24,0" Samsung" SyncMaster244T"	2007	6646	19,8
7	ЖК (LCD)-монитор 24,0" Samsung" SyncMaster244T"	2007	6650	19,8
8	Инженерная система HP DesignJet 4500MFP	2007	6644	519,6
9	Источник Бесперебойного Питания APC Smart-UPS XL	2007	6639	23,2
10	коммутатор 3 COM 16479-ME Baseline Switch 2824	2007	6621	7,8
11	коммутатор 3 COM 16479-ME Baseline Switch 2824	2007	6622	7,8
12	Компьютер Монитор	1997	5920	0
13	Копировальный аппарат RICON 780	2002	6020	0
14	Копировальный аппарат Canon "FC108" F4	2005	6497	1,5
15	Ксерокс КМА CANON (с крышкой)	2004	6358	0
16	К-т видеонаблюдения/камера CCD-12 монит1223 AS4C	2002	6071	0
17	Лазерный дальномер Leica Disto A5 (рулетка)	2007	6595	9,4
18	Лазерный дальномер Leica Disto A5 (рулетка)	2007	6596	9,4
19	Лазерный принтер HP "LaserJet 1020"	2005	6496	1,4
20	Лазерный принтер HP "LaserJet 1020" A4, 600*600dpi	2006	6507	1,6
21	Локально-вычислительная сеть	2003	6127-174	0
22	Многофункциональное устройство Samsung "SCX- 4200"	2007	6660	4,1
23	Многофункциональное устройство Samsung "SCX- 4200"	2007	6640	4,1
24	Многофункциональное устройство Samsung "SCX- 4200"	2007	6641	4,1
25	Многофункциональное устройство Samsung "SCX- 4200"	2007	6642	4,1
26	Многофункциональное устройство Samsung "SCX- 4200"	2007	6643	4,1
27	Монитор 15 Samsung SM 550S	2001	5956	0
28	Монитор 15" LG Studio 563N	2002	6012	0
29	Монитор 15" LG Studio 563N	2002	6013	0
30	Монитор 15" LG Studio 563N	2002	6015	0
31	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5944	0
32	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5945	0
33	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5951	0
34	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5958	0
35	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5959	0
36	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5960	0
37	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5961	0

38	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5990	0
39	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5991	0
40	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5992	0
41	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5993	0
42	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5994	0
43	Монитор 17 LG Flatron 775 FT	2001	5995	0
44	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6043	0
45	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6027	0
46	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6029	0
47	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6031	0
48	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6033	0
49	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6035	0
50	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6036	0
51	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6039	0
52	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6041	0
53	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2005	6045	0
54	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6046	0
55	Монитор 17 LG Flatron 795 FT+	2002	6049	0
56	Монитор 17" LG Flatron F700B	2002	6054	0
57	Монитор 17" LG Flatron F700B	2002	6055	0
58	Монитор 17" LG Flatron F700B	2002	6064	0
59	Монитор 17" NEC FE770	2002	6066	0
60	СКАНЕР HP DesignJet 4500	2007	6645	288
61	СКАНЕР HP DesignJet 4500	2007	6649	299,1
62	ТСМ 733 Стандарт ТСМ 850 Стандарт+ DIMM 2	2002	6014	0
63	Монитор 17" NEC FE770	2002	6067	0
64	Монитор 17" Samsung TFT 740	2002	6624	5,6
65	Монитор 17" Samsung TFT 740	2007	6625	5,6
66	Монитор 19" Flatron 915 FT+	2002	6023	0
67	Монитор 19" Flatron 915 FT+	2002	6024	0
68	Монитор 19" PNYAMA Vision Master Pro MM904UT" T	2005	6449	1,3
69	Монитор 19" Samsung SM 959NF	2004	6365	1,4
70	Монитор 19" Samsung SM 959NF	2004	6366	1,4
71	Монитор 19" Samsung SM 959NF	2004	6367	1,4
72	Монитор 19" Samsung SM 959NF	2004	6368	1,4
73	Монитор 19" Samsung SM 959NF	2004	6369	1,4
74	Монитор 19"/ NEC/Mitsubishi FE991SB	2005	6451	1,2
75	Монитор 19"/ NEC/Mitsubishi FE991SB	2005	6452	1,2
76	Монитор 19"/ NEC/Mitsubishi FE991SB	2005	6453	1,2
77	Монитор 19"/ NEC/Mitsubishi FE991SB	2005	6454	1,2
78	Монитор 19"/ NEC/Mitsubishi FE991SB	2005	6455	1,2
79	Монитор 21" 3 Samsung TFT 214	2007	6626	18,1
80	Монитор Samsung SyncMaster 997MB	2005	6476	2,1
81	Монитор Samsung SyncMaster 997MB	2005	6477	2,1
82	Монитор Samsung SyncMaster 997MB	2005	6478	2,1
83	Монитор Samsung SyncMaster 997MB	2005	6479	2,1
84	Монитор Samsung SyncMaster 997MB	2005	6480	2,1
85	Монитор VIEWSONIK Q 55	2001	5941	0
86	Монитор VIEWSONIK Q 55	2001	5940	0
87	Монитор VIEWSONIK Q 55	2001	5942	0
88	Монитор VIEWSONIK Q 55	2001	5943	0
89	Монитор VIEWSONIK Q 55	2001	5950	0
90	Ноутбук RoverBook Puj 400(GS)	2007	6590	12,8
91	Переплетная машина GMP-MAXI (HPB-210), PM-4010104	2006	6508	3,9
92	Персональный компьютер "Prescott"	2004	6419	4,1
93	Плоттер HP Design Jet 500	2002	6021	0
94	Принтер HP Lg 1200	2001	5997	0

95	Принтер HP Lg 1200	2001	5997	0
96	Принтер HP Lg 1200	2001	5999	0
97	Принтер Epson Stylus Photo 1290	2001	5996	0
98	Принтер Epson Stylus Photo 1290	2001	5996	0
99	Принтер HP Laser Jet 1020	2005	6481	1,3
100	Принтер HP Laser Jet 1020	2005	6482	1,3
101	Принтер HP Laser Jet 5200 TN (20.03.08.)	2008	6653	42,7
102	Принтер HP Laser Jet 5200 TN (20.03.08.)	2008	6654	42,7
103	Принтер OFFICECENTER 318	2007	6587	21,8
104	Принтер MB 326 MOD Сер. № 26900088+кабель парал	2003	6125	0
105	Принтер MB 326 MOD Сер. № 26900089+кабель парал	2003	6126	0
106	Принтер MB 326 MOD Сер. № 26900091+кабель парал	2003	6124	0
107	Принтер MB 326 MOD Сер. № 8526600050+кабель парал	2003	6123	0
108	Принтер HP Deskjet	2001	5953	0
109	Системный блок TCM500Мираж 14А	2001	5936	0
110	Принтер HP LG 1200	2001	5947	0
111	Принтер HP Lg 1200	2002	6000	0
112	Принтер Canon LBP-800	2001	5952	0
113	Принтер+сканер+копир Samsung SCX-4200(USB,600dpi)	2007	6623	5,1
114	Системный блок TCM1700 ХОББИ42	2002	6057	0
115	Системный блок TCM1700 ХОББИ42	2002	6058	0
116	Сервер	2005	6468	10,5
117	СЕРВЕР	2007	6652	185,9
118	Сервер "SQL-1С"+Сетевой адаптерTRENDnet(авг. 2005)	2002	6420	7,2
119	Системный блок	2005	6631	11,3
120	Системный блок (Процессор,Материнск.плата,память)	2007	6647	17,9
121	Системный блок (Процессор,Материнск.плата,память)	207	6648	17,9
122	Системный блок 25А TCM 733 Стандарт + DIMM	2002	6011	0
123	Системный блок AMD 64	2006	6519	3,4
124	Системный блок TCM Мираж 15В#R/C/64/10/52x	2001	5962	0
125	Системный блок TCM Мираж 15В#R/C/64/10/52x	2001	5963	0
126	Системный блок TCM Мираж 15В#R/C/64/10/52x	2001	5964	0
127	Системный блок TCM Мираж 15В#R/C/64/10/52x	2001	5965	0
128	Системный блок TCM1700 ХОББИ42	2002	6056	0
129	Системный блок Asus	2005	6627	9,4
130	Системный блок Asus	2005	6628	9,4
131	Системный блок Asus	2005	6629	9,4
132	Системный блок AMD 64	2006	6528	10
133	Системный блок в сборе	2007	6651	17,5
134	Системный блок сборный	2004	6415	2
135	Системный блок сборный	2004	6414	2
136	Системный блок сборный	2004	6413	1,5
137	Системный блок сборный	2005	6456	1,5
138	Системный блок сборный	2005	6457	1,5
139	Системный блок сборный	2005	6458	1,5
140	Системный блок сборный	2005	6459	1,5
141	Системный блок сборный	2005	6460	1,5
142	Системный блок сборный	2005	6483	6,5
143	Системный блок TMO2600 P4/512/40/128/52/#150.04	2004	6360	2,5
144	Системный блок TMO2600 P4/512/40/128/52/#150.04	2004	6361	2,5
145	Системный блок TMO2600 P4/512/40/128/52/#150.04	2004	6362	2,5

146	Системный блок TMO2600 P4/512/40/128/52/#150.04	2004	6363	2,5
147	Системный блок TMO2600 P4/512/40/128/52/#150.04	2004	6364	2,5
148	Системный блок TSM 1200 СТАНДАРТ-28Е	2002	6068	0
149	Системный блок TSM 1200 СТАНДАРТ-28Е	2002	6069	0
150	Системный блок TSM 1500 ПРОФИ	2001	6001	0
151	Системный блок TSM 1700/P4	2002	6025	0
152	Системный блок TSM 1700/P4	2002	6026	0
153	Системный блок TSM 1800 Extreme GL L1183	2002	6062	0
154	Системный блок TSM 1800 Торнадо-18А	2002	6063	0
155	Системный блок TSM 700	2001	5932	0
156	Системный блок TSM 700	2002	5933	0
157	Системный блок TSM 800 P3	2001	5934	0
158	Системный блок TSM 800 P3	2002	5935	0
159	Системный блок TSM 800 Хобби 30	2001	6005	0
160	Системный блок TSM 800 Хобби 30	2001	6006	0
161	Системный блок TSM 800 Хобби 30	2001	6007	0
162	Системный блок TSM 800 Хобби30	2001	6002	0
163	Системный блок TSM 800 Хобби30	2001	6003	0
164	Системный блок TSM 800 Хобби30	2001	6004	0
165	Системный блок TSM 850 P3	2001	5954	0
166	Системный блок TSM 866/P3	2002	6044	0
167	Системный блок TSM 866/P3	2002	6028	0
168	Системный блок TSM 866/P3	2002	6030	0
169	Системный блок TSM 866/P3	2002	6032	0
170	Системный блок TSM 866/P3	2002	6034	0
171	Системный блок TSM 866/P3	2002	6037	0
172	Системный блок TSM 866/P3	2002	6038	0
173	Системный блок TSM 866/P3	2002	6040	0
174	Системный блок TSM 866/P3	2002	6042	0
175	Системный блок TSM 866/P3	2002	6047	0
176	Системный блок TSM 866/P3	2002	6048	0
Итого:				1 775,0
1.7. Инструмент - отсутствует				
1.8. Вычислительная техника - отсутствует³				
1.9. Производственный и хозяйственный инвентарь⁴				
Местонахождение: 129626, г. Москва, проспект Мира, д.102, корп. «Б»				
Обременение: отсутствует				
1	Гарнитур мебели для дирекции	2001	1654	3,7
2	Гарнитур мягкой мебели (кресло-2, диван) черные	2001	1656а	0,8
3	Генератор шумов звукового диапазона:, инв. №6499-501	2005	6499-6501	7,4
4	Диван КЛИППАН 2 мест кожа красная (дирекция)	2006	6556	11,3
5	Диван КЛИППАН 2 мест кожа красная (дирекция)	2006	6557	11,3
6	Диван МЮСИНГЕ 2 мест с 1 подл. корич. (дирекция)	2006	6558	9,2
7	Диван МЮСИНГЕ корич. (дирекция)	2006	6559	8,5
8	Кондиционер Fujitsu ASY12 3.5 кВт, R410, инверторн.	2006	6540	25,8
9	Кондиционер Fujitsu ASY14 4,2 кВт, R410, инверторн.	2006	6541	28,4
10	Кондиционер Fujitsu ASY14 4,2 кВт, R410, инверторн.	2006	6542	28,4

11	Кондиционер Fujitsu ASY7 2.00 кВт, R410	2006	6539	18,1
12	Кресло оф. НАДИР/AL ор+кож (дирекция)	2006	6581	9,7
13	Набор мягкой мебели (кресло, стулья)	2001	1655	0,9
14	Пылесос для оргтехники ЗМ, инв.№6586	2006	6586	6,3
15	Система контроля и управления доступом	2006	6521	148,2
16	Стол Теогета Черный дуб арт. 190 (дирекция), инв.№6543	2006	6543	13,2
17	Тумба Теогета Черный дуб арт. 206 (дирекция)	2006	6544	8,7
18	Усилитель Yamaha AX 596 T	2005	6505	6
19	Холодильник	2001	1662	0,6
20	Шкаф Теогета Черный дуб арт. 223 (дирекция) од.	2006	6549	7,4
21	Шкаф Теогета Черный дуб арт. 224 (дирекция)	2006	6547	7,4
22	Шкаф Теогета Черный дуб арт. 224 (дирекция)	2006	6548	7,4
23	Холодильник Sharp	2006	6585	9,1
Итого:				378,0
1.10. Прочее - отсутствует				
Итого по разделу 1 «Основные средства»:				5480,60

2. Нематериальные активы

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика с указанием наличия обременения (выданные лицензии, совместное владение и т.д.)	Наименование, дата и номер документа о регистрации права на актив	Дата постановки на учет ФГУП	Стоимость по промежуточному у балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3	4	5
2.1. Патенты - отсутствует				
2.2. Товарные знаки - отсутствует				
2.3. Прочее - отсутствует - отсутствует				
Итого по разделу 2 «Нематериальные активы»				-

3. Оборудование к установке

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (месторасположение)	Год выпуска, приобретения (сведения о государственной регистрации – при наличии)	Номер инвентарный	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3	4	5
Оборудование к установке - отсутствует				
Итого по разделу 3 «Оборудование к установке»:				отсутствует

4. Вложения во внеоборотные активы

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика (месторасположения для 4.1 – 4.2)	Стоимость по промежуточному у балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3
4.1. Строительство объектов основных средств - отсутствует		
4.2. Приобретение объектов основных средств - отсутствует		
4.3. Приобретение нематериальных активов - отсутствует		
4.4. Перевод молодняка животных в основное стадо - отсутствует		
4.5. Приобретение взрослых животных - отсутствует		
4.6. Прочие - отсутствует		

Отложенные налоговые активы	640
Итого по разделу 4 «Вложения во внеоборотные активы»:	отсутствует

5. Доходные вложения в материальные ценности

№ п/п	Вид материальных ценностей	Основание (договор аренды и т.п.)	Срок временного пользования, владения	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3	4	5
5.1. Вложения в недвижимое имущество - отсутствует				
5.2. Вложения в транспортные средства - отсутствует				
5.3. Вложения в передаточные устройства, машины и оборудование - отсутствует				
5.4. Вложения в инструмент - отсутствует				
5.5. Вложения в вычислительную технику - отсутствует				
5.6. Вложения в иные материальные ценности - отсутствует				
Итого по разделу 5 «Вложения в материальные ценности»				отсутствует

6. Производственные запасы

№ п/п	Наименование	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3
6.1. Сырье и материалы⁵		
1	Бумага А4 (222 лачек по 500 листов в каждом)	37,8
2	Канцтовары (428 шт)	17,1
3	Картриджи (HP, EPSON) (26шт.)	59,9
4	Запчасти к множительной технике (14 шт)	49,8
5	Комплекующие к оргтехнике (16 шт)	77,6
6	Запчасти для автомобиля ВАЗ 21108 (10 шт)	18,4
7	Хозинвентарь ихозпринадлежности (170 шт)	24,7
8	Электротовары (90 шт)	14,8
Итого по разделу 6.1. Сырье и материалы:		300,1
6.2. Топливо -- отсутствует⁵		
6.3. Животные на выращивании и откорме – отсутствует		
6.4. Материалы, переданные в переработку – отсутствует⁵		
6.5. Прочие⁵		
1	AutoCAD Revit Architecture Suite (язык версия-RU)	879,00
2	Прочие РБП	470,00
Итого по разделу 6 «Производственные запасы»:		1650,0

7. Затраты на производство⁵

№ п/п	Вид затрат	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3
7.1. Основное производство		
1	Амортизация	3,25
2	Договор подряда	254,08
3	ЕСН	989,27
4	Командировочные расходы	249,46
5	Материалы	91,02
6	Общехозяйственные затраты	82,40
7	Основная з/плата	5 810,82
8	Приработок	3 951,47
9	Прочие принимаемые	1 901,24

10	Резерв на отпуск	11.01
11	Суточные	16.20
12	Услуги субподрядных организаций	1 291.76
Итого:		14 652,0
7.2. Вспомогательные производства- отсутствует		
7.3. Обслуживающие производства и хозяйства- отсутствует		
7.4. Расходы на продажу - отсутствует		
7.5. Прочие - отсутствует		
Итого по разделу 7 «Затраты на производства»:		14 652,0
8. Готовая продукция⁵		

№ п/п	Наименование, вид товара (продукции)	Ед. измерения	Количество	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3	4	5
8.1. Товары - отсутствует				
8.2. Готовая продукция - отсутствует				
8.3. Товары отгруженные - отсутствует				
Итого по разделу 8 «Готовая продукция»:				отсутствует

9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 60,0 тыс. рублей

10. Денежные средства

10.1. Касса

2,0 тыс. рублей

10.2. Переводы в пути

нет

тыс. рублей.

№ п/п	Наименование кредитной организации (номера счетов, суммы средств на счете)	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3
10.3. Расчетные счета⁵		
1	40502810838090103577 СБЕРБАНК РОССИИ ОАО ОСБ 7811 107045 г. Москва, ул. Сретенка, 17, стр. 1-2	1215,8
2	40502810200000000014 КУ ООО МКБ "ДИСКОНТ" ГК "АСВ" г. Москва 123298 г. Москва ул. Малиновского, 6	0,7
10.4. Валютные счета - отсутствует⁶		
1	40502978338091000008 СБЕРБАНК РОССИИ ОАО ОСБ 7811 г. Москва, транзитный 107045 г. Москва, ул. Сретенка, 17, стр. 1-2	743
2	40502978738090000007 СБЕРБАНК РОССИИ ОАО ОСБ 7811 г. Москва, текущий 107045 г. Москва, ул. Сретенка, 17, стр. 1-2	0
10.5. Специальные счета в банках - отсутствует⁶		
Итого по разделу 10 «Денежные средства»:		1 962,0

11. Финансовые вложения

№ п/п	Вид вложений	Наименование эмитента (дебитора)	Дата приобретения	Дата погашения (при наличии)	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.2008 г. тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1					

11.1. Акции, доли, пая – отсутствует ⁶	
11.2. Вклады по договору простого товарищества- отсутствует	
11.3. Долговые ценные бумаги - отсутствует	
11.4. Предоставленные займы - отсутствует	
11.5. Прочие- отсутствует	
Итого по разделу 11 «Финансовые вложения»:	отсутствует

12. Дебиторская задолженность

№ п/п	Наименование дебитора	Основание возникновения (договор от _____ № _____, вексель, иное)	Дата	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.08 г, тыс. руб.
1	2	3	4	5
12.1. Долгосрочная задолженность - отсутствует (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)				
12.1.1. Долгосрочная задолженность просроченная - отсутствует				
12.2. Краткосрочная задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)				
1	Авангард-Аудит ЗАО	Дог. 177/06 от 31.12.2006г.	25.05.2006	34,6
2	Жилая сфера ООО	Дог. 539 от 11.09.2003г. 4 этап	08.11.2006	136,5
3		Дог. 634 от 21.03.2006г.	30.11.2006	600
4	Изотерм НИИ ОАО	Дог. № 31-К	21.07.2008	29,5
5	ЛВС ООО	Дог. 1 от 24.01.2005 (1 отд.)	30.06.2008	6,2
6	Мострансгаз ООО	Дог. 620 ДС 2/5	09.06.2008	552
		Дог. 631 ДС3	30.05.2008	162,5
		Дог. 654 ДО/4	19.05.2008	318,6
		Дог. 654/2 от 28.11.2006г.	23.07.2008	743,3
		Дог. 694/1	19.12.2007	422,8
		Дог. 694/2	19.12.2007	1156,4
		Дог. 694/3	16.06.2008	3 282,00
		Дог. 694/4	06.06.2008	8 673,00
7	МФЦО ООО	Дог. 5 от 24.01.2005 (1 отд.)	30.09.2006	10
		Дог. У3/06 от 01.01.2006	27.07.2006	0,2
8	Новая Столица ООО	Дог. № 553 от 13.05.2004	13.05.2004	100
9	Орский завод компрессоров ЗАО	Дог. 641 ДС3/2	31.07.2007	766,5
		Дог. 641 ДС3/3	31.07.2007	154
10	ПМП "Энергопром-сервис" ЗАО	Дог. У11-06 от 02.01.2006г. адм.хоз	27.07.2006	29,4
		Дог. У6/06 от 01.01.2006г.	01.07.2006	25,6
11	Промышленные Технол. Конверсии	дог. 2 от 25.02.2005 (1 отд.)	30.06.2008	6,2
12	Пятигорский завод "Импульс"	Дог. поставки строительных материалов	24.07.2008	55,3
13	СпецСтройПроект	Дог. У15/05 от 01.01.06	31.07.2008	3,9
14	Спецхимконверсия ХХГ"	Дог. У5/06 от 01.01.2006г.	31.07.2008	16,9
15	ФКП Самарский з-д Коммунар	Дог. 689	05.05.2008	215,7
16	ЭкоРК ООО	Дог. У13/06 от 01.01.2006г.	31.07.2008	64,3
17	ВНИПИПромтехнологии ФГУП	Дог. № 10042 от 30,10,2007г	21.03.2008	2048

⁶ Наименование организации, акциями (долей, паем) в которой владеет предприятие, тип, номинальная стоимость, государственный регистрационный номер и количество акций, а также их процентное соотношение к уставному капиталу эмитента.

18	Дегри ООО	счет №70093 от 07,06,07	09.06.2007	2
19	МВ-Офисная техника ООО	Счет № М1267803/1 от 28.03.2007г.	29.03.2007	0,3
20	МПО Электромонтаж ЗАО Москва	Счет № 26270039 от 31.03.2008г	03.04.2008	1,3
21	Риа К	Счет № 6 от 10.04.2007г	11.04.2007	15,9
22	Солинг	Счет № 809 от 25.04.2008г(счет № 1081 доплата к сч. № 809)	28.07.2008	21,4
23	АНО Военный Регистр	Счет № 03-П от 28 января 2008г.	07.02.2008	10,4
24	Бизнеском	Счет № 138933	14.11.2007	2,2
		Счет № 0000562 от 14.01.2008г.	17.01.2008	9,6
		Счет № 001581 5 от 18.06.2008г.	03.07.2008	18
		Счет № 0015813 от 18.06.2008г.	03.07.2008	5,4
25	Билдинг ХК	Счет № П-000503 от 04.10.2007г	05.12.2007	0,9
26	ГУ МО "Мособлгосэкспертиза"	дог.№125ив-08 от25.09.07г. (на 2008г.)	12.11.2007	0,6
27	Интер-Почта-2003 ООО Москва	Абонемент-счет №08-73903	16.05.2008	41,4
		Платежное поручение	2005	0,2
		Счет № 08-26412 от 22.11.2007г	27.11.2007	0,2
		Счет № 08-88227 от 29.05.2008г	10.06.2008	3,5
		Счет № 53759/07 от 14 февраля 2007г	16.02.2007	0,3
28	Каширцева М.В.	Марки почтовые		0,6
29	Компания "Электромонтаж" ОАО	сч.№235 от 15.02.2008г.	24.03.2008	7,7
30	Лот НИИ	Основной договор	26.03.2008	1,4
31	МВ для офиса	Счет № М1343210/1 от 26.06.2008г.	10.07.2008	5,5
32	Мобильные ТелеСистемы ОАО	Счет № 277335418523	27.05.2008	0,7
33	МосгорБТИ ГУП Лефортовское отд	Дог. № 74 22 001389 от 19 сентября 2007г.	11.12.2007	39,9
34	Мосстройлицензия ФГУ ФЛЦ	Договор № П/0011592 от 31.07.07г.	10.08.2007	16
35	НТЦ ЯРБ	Счет № 7-ОНТИ от 21.01.2008	15.02.2008	0,3
36	Почта России ФГУП	Счет № №2/626-50641 от 27.12.2007г.	09.01.2008	4,5
37	Регион. Сет. Информ. Центр АНО	Дог. 266202/NIC-D от 08.02.2006г.	13.12.2006	0,8
		Дог. 306267/NIC-D	27.07.2006	1
38	РЧЦ ЦФО	Договор №77-07/11669Э от 20.07.2007г.	26.06.2007	0,2
39	СантехНИИпроект ОАО Москва	Договор № 3148 от 26.05.2008г	29.05.2008	7,7
40	СК "Гарант-Столица" ООО	Дог. П01\04404 от 05.01.2003	10.06.2008	15,4
41	Стандартинформ ФГУП	Основной договор	2005	0,2
		Счет 007960 от 07.07.08г.	22.07.2008	2,2
42	ТС ВПК	Счет № РК1141 от 16 июня 2008г	03.07.2008	10,5
43	УФК МФ РФ по г. Москве земля	Дог. М-02-018918	22.07.2008	52,9
44	Учебный центр Аккорд	Счет № УАН-9113 от 18.06.2008г.	10.07.2008	22,8
45	Центромашпроект ФГУП	Резерв на отпуск	2008	56,2
46	Цнииатоминформ ФГУП	Договор №107/2301	09.08.2006	5,4
47		сч.№550/06 от 14.03.2006	18.04.2006	3,1
48	ЦПП ОАО Москва	Счет № А02909 от 05 июня 2007г.	02.07.2007	0,2

		Счет № А04383 от 27 февраля 2008г.	13.03.2008	0,6
		Счет №А0000 от 09.11.2006г.	18.12.2006	0,1
49	АвтоЭлприн	Счет-фактура выданный 0096ав (02.07.08)	02.07.08	13,7
50	ВИОЛе-М	Счет-фактура выданный 0074 (19.05.08)	19.05.08	7,6
51	Механический завод ОАО г.Орск	Счет-фактура выданный 2ав (01.02.07)	01.02.07	19,8
52	Мострансгаз ООО	Счет-фактура выданный 197 (17.12.07)	17.12.07	432
		Счет-фактура выданный 198 (17.12.07)	17.12.07	135
53	Орский завод компрессоров ЗАО	Счет-фактура выданный 72 (31.05.07)	31.05.07	305,1
		Счет-фактура выданный 73 (31.05.07)	31.05.07	305,1
		Счет-фактура выданный 96 (30.06.07)	30.06.07	533,9
54	Орский завод холодильников ООО	Счет-фактура выданный 074 (30.05.07)	30.05.07	183,1
		Счет-фактура выданный 076 (31.05.07)	30.05.07	61
		Счет-фактура выданный 075 (31.05.07)	30.05.07	366,1
		Счет-фактура выданный 0140 (06.08.07)	06.08.07	213,6
		Счет-фактура выданный 0141 (06.08.07)	06.08.07	320,3
		Счет-фактура выданный 0076 (20.05.08)	20.05.08	53,7
55	Промтехвзрыв ООО	Счет-фактура выданный 151 (22.08.06)	22.08.06	10,7
56	Пятигорский завод "Импульс"	Счет-фактура выданный 0077 (21.05.08)	21.05.08	22,9
		Счет-фактура выданный 0078 (21.05.08)	21.05.08	173,9
		Счет-фактура выданный 0079 (21.05.08)	21.05.08	260,8
57	РЕКОС ООО РНПЦ	Счет-фактура выданный 0075 (19.05.08)	19.05.08	7,6
58	Сибсельмаш ОАО НПО	Счет-фактура выданный 0099ав (29.07.08)	29.07.08	18,7
59	Эй энд Ти Групп	Счет-фактура выданный 00100ав (08.07.08)	08.07.08	81
		Счет-фактура выданный 00101ав (08.07.08)	08.07.08	113,4
		Счет-фактура выданный 00102ав (08.07.08)	08.07.08	64,8
		Счет-фактура выданный 00103ав (08.07.08)	08.07.08	32,4
		Счет-фактура выданный 00104ав (08.07.08)	08.07.08	19,6
60	Центромашпроект ФГУП (за иностранного партнера)	сч. 19.3 акт №24 от 04.07.2008г. (налоговый агент по НДС за иностранного партнера)	04.07.08	60,1
61	Лукаевич Виктор Иванович	сч. 71 Авансовый отчет №000110/1 от 09.06.2008г.	09.06.08	0,5
62	Николаев Андрей Владимирович	сч. 71 Расходный кассовый ордер №164 от 25.06.2008г.	25.06.08	15
63	Налог на прибыль	сч. 68.4	ранее 2006	1826,3

			г.	
64	Налог с владельцев транспортных средств	сч. 68.10	ранее 2006 г.	0,5
65	Расчеты по социальному страхованию	сч. 69.1	29.02.2008	330
12.2.1. Краткосрочная задолженность просроченная				
66	Орский завод компрессоров ЗАО	Дог. 641 ДС3/2	31.07.2007	766,5
		Дог. 641 ДС3/3	31.07.2007	154
67	Жилая сфера ООО	Дог. 539 от 11.09.2003г. 4 этап	08.11.2006	136,5
		Дог. 634 от 21.03.2006г.	30.11.2006	600
Итого по разделу 12 «Дебиторская задолженность»:				25991,0

13. Долгосрочные обязательства (кредиторская задолженность)

№ п/п	Наименование кредитора	Основание возникновения (договор от _____ № _____, вексель, иное)	Дата исполнения	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.08 г, тыс. руб.
1	2	3	4	5
13.1. Кредиты - отсутствует				
13.2. Займы - отсутствует				
13.3. Прочие - отсутствует				
Итого по разделу 13 «Долгосрочные обязательства»:				отсутствует

14. Краткосрочные обязательства

№ п/п	Наименование кредитора	Основание возникновения (договор от _____ № _____, вексель, иное)	Дата	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.08 г, тыс. руб.
1	2	3	4	5
14.1. Кредиты - отсутствует				
14.2. Займы - отсутствует				
14.3. Кредиторская задолженность				
поставщики и подрядчики				
1	TUV NORD CERT GmbH (Германия)	Контракт № 298 от 03.03.2008 г.	04.07.2008	394,10
2	Граунд ЛТД НПООО	Дог. № 153/08 от 16.06.2008г	10.07.2008	259,20
3	Граунд ЛТД НПООО	Дог. № 158/07 от 05.02.2007г	23.07.2007	275,90
4	КС-Мастер ООО	Дог. 233/1107 от 23.11.2007г.	29.04.2008	675,20
5	Микровидео Группа	Счет № 1409 от 22.04.2008г.	27.05.2008	14,20
6	НПО "Химавтоматика" ОАО Москва	Благополучие	ранее 2006	60,00
7	НТЦ Промбезопасность-Оренбург	Дог. № 1159 от 21.08.2007г.	29.12.2007	364,50
8	Пятигорский завод "Импульс"	Дог. 678А-С от 08.06.2007г.	20.08.2007	944,00
9	Спецавтоматика	Договор №46-07 от 03.07.07.	07.05.2008	351,80

10	СпецСтройПроект	Дог.1147/с от 28.06.2007г.	25.10.2007	800,00
11	СпецСтройПроект	Дог.657/с от 22.01.2007г.	31.10.2007	800,00
12	СпецСтройПроект	Дог.674-с от 09.08.2007г.	09.11.2007	800,00
13	СпецСтройПроект	Дог.675/с от 27.07.2007г.	15.10.2007	400,00
14	СпецСтройПроект	Дог.687-с от 06.08.2007г.	29.11.2007	800,00
15	СпецСтройПроект	Дог.694-с от 22.10.2007г.	10.12.2007	500,00
16	Стройпроект	Договор № 42 от 23.07.2007г	30.05.2008	30,00
17	АвтоЭлприн	Договор №32-К от 25.06.2008г.	02.07.2008	90,00
18	ВИОЛе-М	Дог. № 21- К	19.05.2008	50,00
19	Механический завод ОАО г.Орск	Дог. 656 ДС 1 от 16.11.2006г.	01.02.2007	130,00
20	Мострансгаз ООО	Дог. 694/5	17.12.2007	2 832,00
21	Мострансгаз ООО	Дог. 694/6	17.12.2007	885,00
22	Орский завод компрессоров ЗАО	Дог. 641 ДС4/1	29.05.2007	7 500,00
23	Орский завод холодильников ООО	Дог. 643 ДС4/1	30.05.2007	3 000,00
24	Орский завод холодильников ООО	Дог. 643 ДС4/2	31.05.2007	4 851,00
25	Промтехзрыв ООО	Дог. 640	22.08.2006	70,00
26	Пятигорский завод "Импульс"	Дог. 707 от 12.05.2008г.	21.05.2008	3 000,00
27	РЕКОС ООО РНПЦ	Дог. № 20- К от 05.05.2008	19.05.2008	50,00
28	Сибсельмаш ОАО НПО	Договор № 34-К от 02.07.2008г.	29.07.2008	122,70
29	Эй энд Ти Групп	Дог. 695ДС2/1	08.07.2008	531,00
30	Эй энд Ти Групп	Дог. 695ДС2/2.1	08.07.2008	743,40
31	Эй энд Ти Групп	Дог. 695ДС2/2.2	08.07.2008	424,40
32	Эй энд Ти Групп	Дог. 695ДС2/2.3	08.07.2008	212,40
33	Эй энд Ти Групп	Дог. 695ДС2/2.4	08.07.2008	128,40
34	Арктел ОАО	Дог. РБ-26675-КН от 24.12.07г.	31.07.2008	7,70
35	Главный Центр спецсвязи ФГУП	Дог. 141 от 01.01.1995	21.07.2008	0,10
36	Издательский дом Опцион	Счет №643 от 26 декабря 2006г	28.12.2006	0,20
37	Импульс ОАО Москва	Коммунальные услуги	31.07.2008	81,10
38	Импульс ОАО Москва	Обслуживание а/транспорта .2008г.(Приказ №107 от 24.12.07г.)	31.07.2008	6,50
39	Кадровый Холдинг "Бета Пресс"	Счет № РУС03291 от 25 июля 2008г.	28.07.2008	4,90
40	Коростелев Михаил Евгеньевич	Алименты		0,10
41	МГО Оборонпроф	Коллективный договор от 16.01.2001(профвзносы)		13,70
42	МГО Оборонпроф	отчисления на культмассовые мероприятия		367,90
43	МГТС ОАО	Дог. №487-1/1995 от 01.01.1995г.	31.07.2008	20,70

44	МОС ОТИС Р.У.№2 ОАО	Дог. ТВД066 от 15.12.2005г.	11.01.2008	1,90
45	МОС ОТИС Р.У.№2 ОАО	Договор № РВД066 от 08.11.2007г.	31.01.2008	77,10
46	МСЧ № 171 ФМБА России ФГУЗ	Дог. З/ДУ от 10.01.06	29.09.2007	120,00
47	Ростелеком ОАО Москва	Дог. 49074 от 12.04.2006	31.07.2008	5,90
48	СпецСтройПроект	Дог. 01-А от 30.03.2006г. (аренда ГАЗ)	31.01.2008	140,10
49	СпецСтройПроект	Дог. 01-А/07 от 01.03.07 г.(электроинструмент)	31.01.2008	68,70
50	СпецСтройПроект	Дог. 02-А/07 от 30.03.07 г.(Оргтехника)	28.04.2007	143,00
51	СпецСтройПроект	Дог. №01-А/08 от 09.01.08 г.(Аренда компьютерного оборудования)	31.01.2008	175,00
52	ТЕРСИС ООО Компьютерная компан	Счет № 22.08Тi от 05.02.2008г	11.02.2008	363,90
53	Экотехпром Москва ГУП	Дог. № 71 ТСВ 15 от 01.01.2008г.	31.07.2008	6,80
54	Элканет ООО	Дог 1/4 от 20.02.2007 г.	31.07.2008	13,40
55	Энергопул АНО	Договор № 964 от 25.07.2007г.	15.07.2008	2,40
задолженность перед персоналом организации				
1	Зачетова Альбина Викторовна		июль 2008 г.	9,60
2	Павлова Нина Васильевна		июль 2008 г.	10,60
3	Выговская Надежда Павловна		июль 2008 г.	22,60
4	Митрохина Нина Васильевна		июль 2008 г.	15,80
5	Соколова Марина Владимировна		июль 2008 г.	32,30
6	Фомичева Наталья Андреевна		июль 2008 г.	6,20
7	Юдкина Нина Петровна		июль 2008 г.	15,30
8	Байков Александр Федорович		июль 2008 г.	16,40
9	Панина Алина Антоновна		июль 2008 г.	5,20
10	Тулинова Нина Ивановна		июль 2008 г.	23,60
11	Щипачева Ольга Сергеевна		июль 2008 г.	14,80
12	Ельчинский Виктор Валентинович		июль 2008 г.	23,90
13	Вечеркина Клавдия Александровна		июль 2008 г.	18,40
14	Игнатова Ирина Николаевна		июль 2008 г.	6,50
15	Каленова Наталья Ивановна		июль 2008 г.	4,70
16	Попов Виктор Альбертович		июль 2008 г.	22,40
17	Кайгородов Всеволод Афанасьевич		июль 2008 г.	10,40
18	Кваша Александр Петрович		июль 2008 г.	1 078,80
19	Константинова Лариса Борисовна		июль 2008 г.	6,50
20	Прохорова Татьяна Петровна		июль 2008 г.	8,40
21	Хазанова Азалия Накиповна		июль 2008 г.	16,10
22	Королева Татьяна Андреевна		июль 2008 г.	8,40
23	Никонова Татьяна Николаевна		июль 2008 г.	15,40
24	Разоренова Лариса Александровна		июль 2008 г.	14,60
25	Комарова Зинаида Афанасьевна		июль 2008 г.	17,50
26	Бахмутов Сергей Иванович		июль 2008 г.	11,20
27	Гулая Людмила Борисовна		июль 2008 г.	27,00
28	Климова Анна Юрьевна		июль 2008 г.	9,70
29	Кукленко Дина Александровна		июль 2008 г.	21,30
30	Липатова Таисия Геннадьевна		июль 2008 г.	31,30
31	Мирская Алла Дмитриевна		июль 2008 г.	12,30
32	Морозов Александр Александрович		июль 2008 г.	18,20

33	Соснина Марина Игоревна		июль 2008 г.	8,20
34	Спасская Галина Геннадьевна		июль 2008 г.	14,10
35	Гашенко Валентин Константинович		июль 2008 г.	8,60
36	Евдокимова Надежда Алексеевна		июль 2008 г.	5,40
37	Жирова Татьяна Львовна		июль 2008 г.	8,20
38	Зотова Александра Васильевна		июль 2008 г.	20,90
39	Корягина Ольга Александровна		июль 2008 г.	20,50
40	Мусатов Борис Николаевич		июль 2008 г.	12,50
41	Маркина Людмила Васильевна		июль 2008 г.	16,50
42	Суслова Татьяна Ивановна		июль 2008 г.	29,20
43	Фокина Ольга Владимировна		июль 2008 г.	25,70
44	Грачёв Владимир Аркадьевич		июль 2008 г.	20,00
45	Макаркин Андрей Анатольевич		июль 2008 г.	26,10
46	Битёв Кирилл Сергеевич		июль 2008 г.	0,80
47	Дельдина Елена Николаевна		июль 2008 г.	14,50
48	Игнатова Надежда Васильевна		июль 2008 г.	8,40
49	Ковтонюк Михаил Михайлович		июль 2008 г.	17,40
50	Романова Людмила Петровна		июль 2008 г.	2,30
51	Соболев Александр Александрович		июль 2008 г.	2,80
52	Шеметов Александр Вениаминович		июль 2008 г.	19,40
53	Родионов Дмитрий Сергеевич		июль 2008 г.	13,00
54	Орлова Надежда Викторовна		июль 2008 г.	35,90
55	Трушина Татьяна Ивановна		июль 2008 г.	52,30
56	Шарипова Нелли Михайловна		июль 2008 г.	56,10
57	Енин Михаил Андреевич		июль 2008 г.	150,70
58	Камберова Ирина Борисовна		июль 2008 г.	47,70
59	Кваша Алексей Александрович		июль 2008 г.	744,50
60	Родионова Тамара Алексеевна		июль 2008 г.	26,70
61	Савин Александр Александрович		июль 2008 г.	254,00
62	Дмитриев Евгений Юрьевич		июль 2008 г.	2,90
63	Николаев Андрей Владимирович		июль 2008 г.	49,00
64	Попадьина Наталья Леонидовна		июль 2008 г.	29,70
65	Клепиков Петр Александрович		июль 2008 г.	1,60
66	Коньков Анатолий Михайлович		июль 2008 г.	15,00
67	Кудряшов Николай Петрович		июль 2008 г.	12,70
68	Кузнецова Татьяна Николаевна		июль 2008 г.	6,20
69	Лячин Анатолий Васильевич		июль 2008 г.	12,00
70	Терешкин Федор Васильевич		июль 2008 г.	12,00
71	Труханова Надежда Александровна		июль 2008 г.	7,90
72	Молчанова Галина Анатольевна		июль 2008 г.	1,00
73	Семёнова Анна Владимировна		июль 2008 г.	1,00
74	Акимов Павел Евгеньевич		июль 2008 г.	5,30
75	Белова Светлана Викторовна		июль 2008 г.	3,80
76	Кочеткова Вера Ивановна		июль 2008 г.	9,10
77	Кулаков Михаил Михайлович		июль 2008 г.	20,00
78	Аренкина Людмила Ивановна		июль 2008 г.	1,50
79	Гриднева Ольга Николаевна		июль 2008 г.	16,00
80	Долгих Анна Степановна		июль 2008 г.	9,20
81	Касаткин Александр Витальевич		июль 2008 г.	4,20
82	Кочерьян Лидия Николаевна		июль 2008 г.	6,30
83	Кретовский Игорь Васильевич		июль 2008 г.	1,20
84	Норовецкий Михаил Николаевич		июль 2008 г.	23,10
85	Павловская Наталия Анатольевна		июль 2008 г.	15,20
86	Прочнов Игорь Николаевич		июль 2008 г.	10,40
87	Ставничий Николай Сидорович		июль 2008 г.	6,40
88	Ахметшин Дмитрий Тагирович		июль 2008 г.	59,70
89	Бардуков Герман Михайлович		июль 2008 г.	26,70
90	Гливинский Антон Зенонович		июль 2008 г.	20,70

91	Гливинский Виталий Антонович	июль 2008 г.	60,00
92	Гогленкова Наталия Павловна	июль 2008 г.	83,90
93	Захаров Алексей Петрович	июль 2008 г.	46,90
94	Кузьменко Сергей Иванович	июль 2008 г.	157,40
95	Лукаевич Виктор Иванович	июль 2008 г.	82,80
96	Чебышов Сергей Борисович	июль 2008 г.	65,50
97	Бочарова Ирина Геннадьевна	июль 2008 г.	6,10
98	Воронцова Ирина Ивановна	июль 2008 г.	9,80
99	Карасова Лидия Аркадьевна	июль 2008 г.	2,20
100	Каширцева Марина Владимировна	июль 2008 г.	8,00
101	Федоркова Наталья Николаевна	июль 2008 г.	2,00
102	Давидюк Оксана Васильевна	июль 2008 г.	8,70
103	Алущкевич Александр Викторович	июль 2008 г.	20,00
104	Ванькова Альбина Васильевна	июль 2008 г.	8,80
105	Волкова Ирина Васильевна	июль 2008 г.	32,50
106	Голиков Кирилл Витальевич	июль 2008 г.	15,30
107	Голованов Виктор Петрович	июль 2008 г.	3,00
108	Долгова Ольга Викторовна	июль 2008 г.	8,40
109	Конева Татьяна Владимировна	июль 2008 г.	23,40
110	Ларцева Татьяна Александровна	июль 2008 г.	1,30
111	Праздников Владислав Иванович	июль 2008 г.	11,40
112	Простакова Ирина Владимировна	июль 2008 г.	17,10
113	Птицына Ольга Игоревна	июль 2008 г.	36,20
114	Ульянов Михаил Савельевич	июль 2008 г.	60,00
115	Пыжов Вячеслав Васильевич	июль 2008 г.	22,70
116	Бочкарев Евгений Борисович	июль 2008 г.	86,00
117	Горбенко Татьяна Павловна	июль 2008 г.	17,40
118	Назарова Наталия Ивановна	июль 2008 г.	55,40
119	Низенко Ольга Михайловна	июль 2008 г.	63,60
120	Шишкина Нина Николаевна	июль 2008 г.	10,30
121	Липатников Валерий Алексеевич	июль 2008 г.	3,50
122	Коростелев Михаил Евгеньевич	июль 2008 г.	0,40
123	Пигорев Иван Геннадьевич	июль 2008 г.	1,40
124	Соколов Егор Евгеньевич	июль 2008 г.	43,50
125	Асхатова Асият Касимовна	июль 2008 г.	7,90
126	Верейко Людмила Владимировна	июль 2008 г.	19,80
127	Витрук Николай Сергеевич	июль 2008 г.	13,00
128	Коновалова Валентина Петровна	июль 2008 г.	21,80
129	Михайлов Александр Николаевич	июль 2008 г.	6,50
130	Фадеев Сергей Иванович	июль 2008 г.	23,40
131	Фадеев Максим Сергеевич	июль 2008 г.	19,80
132	Фальченко Александр Дмитриевич	июль 2008 г.	38,40
133	Чекмарева Любовь Николаевна	июль 2008 г.	6,50
134	Аренкина Людмила Ивановна		8,40
135	Бедрицкий Александр Викторович		8,80
136	Богатырев Юрий Михайлович		86,50
137	Волкова Ирина Васильевна		29,90
138	Дмитриева Г.М.		10,20
139	Ермалаев И.Д.		0,40
140	Игнатова Ирина Николаевна		2,20
141	Карасова Лидия Аркадьевна		9,70
142	Копоть Е.Е.		0,10
143	Лозинский Д.П.		0,30
144	Никонова Татьяна Николаевна		42,80
145	Панина Алина Антоновна		1,90
146	Разоренова Лариса Александровна		34,70
147	Родин М.Ю.		0,10
148	Романова Людмила Петровна		10,30

149	Соловьев Владимир Васильевич			1,80
150	Трушина Татьяна Ивановна			2,00
151	Федоркова Наталья Николаевна			6,00
152	Фомичева Наталья Андреевна			12,30
153	Шеметов Александр Вениаминович			26,00
задолженность перед государственными внебюджетными фондами				
1	Расчеты по пенсионному обеспечению(ФБ)			98,20
2	Расчеты по пенсионному обеспечению(страховой ПФ))			107,10
3	Расчеты по пенсионному обеспечению(накопительный ПФ))			28,80
4	Расчеты по медицинскому страхованию (ФФОМС)			13,00
5	Расчеты по медицинскому страхованию (ТФОМС)			12,50
6	Страхование от НС и ПЗ			6,10
задолженность по налогам и сборам				
1	Налог на доходы физ.лиц			468,90
2	Налог на добавленную стоимость			3 974,50
3	Прочие налоги			4,90
прочие кредиторы				
1	Адушкевич Александр Викторович			18,70
2	Макаркин Андрей Анатольевич			3,20
3	Соболев Александр Александрович			0,90
14.4. Прочие - отсутствует				
Итого по разделу 14 «Краткосрочные обязательства»:				43 581,0

15. Прочие активы

№ п/п	Наименование	Стоимость по промежуточному балансу на 31.07.08 г, тыс. руб.
1	2	3
15.1. Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, не являющиеся нематериальными активами – отсутствует		
15.2. Права на результаты научно-технической деятельности		
1.	Право использовать сведения, содержащиеся в рабочем проект реконструкции охранного периметра с полным комплексом ИТСО и ФКП «Алексинский химический комбинат» г. Алексин, Тульской области, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
2.	Право использовать сведения, содержащиеся в проекте «Реконструкция комплекса инженерно-технических средств охраны периметра территории ФКП« Алексинский химический комбинат», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
3.	Право использовать сведения содержащиеся, в проекте «Реконструкция охранного периметра с полным комплексом ИТСО на ФКП «Завод им. Я.М. Сведлова», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
4.	Право использовать сведения, содержащиеся в проекте реконструкции и технического перевооружения для обеспечения выпуска изделий нового поколения в Ногинском филиале Заказчик ФГУП «ФНПЦ «Прибор» г. Ногинск, Московская область., при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	

5.	Право использовать сведения, содержащиеся в «Технико-экономическое обоснование (проект)реконструкции и технического перевооружения ФГУП «НИИ прикладной химии» в обеспечение серийного производства изделий № Л-98.1.00.000 и ЗД-30.16.00.000. для комплекс ЗК-30, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими	
6.	Право использовать сведения, содержащиеся в проекте реконструкции комплекса зданий по производству перспективных аэрозольных помеховых и дымных средств ФГУП «НИИ прикладной химии», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими	
7.	Право использовать сведения, содержащиеся в рабочем проекте «Техническое перевооружение механо-сборочных Работ опытного производства», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими	
8.	Право использовать сведения, содержащиеся в рабочем проекте «Модернизация эталонной базы средств изменений и испытательной базы для обеспечения, изготовления продукции ЯОК в соответствии с требованиями стандартов «Мороз-6», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
9.	Право использовать сведения, содержащиеся в рабочем проекте «Строительного технического комплекса с полубезэховой экранированной камерой, имеющей 10-ти метровую измерительную базу, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
10	Право использовать сведения, содержащиеся в рабочем проекте «Техническое перевооружение технологических участков по выпуску изделий из гафния и сплавов на его основе, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
11	Право использовать сведения, содержащиеся в рабочем проекте «Техническое перевооружение исследовательско-технологического комплекса по созданию новых видов высокоплотного дисперсивного и монолитного топлива, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
12	Право использовать сведения, содержащиеся в проекте по реконструкции механизированного цеха для организации производство выпуску новых специзделий, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
13	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по ОКР шифр «Феникс 1» этап 6 «Разработка исходных данных для тех процесса по доставке химических боеприпасов ствольной и реактивной артиллерии, изделий 9Н18Г с объектов хранения на объект УХО», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
14	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по ОКР шифр «Феникс 1» этап 8 и 9 «Разработка директивного техпроцесса на отправку химических боеприпасов ствольной и реактивной артиллерии и изделий 9Н18Г и 8Ф44Г1 с объектов хранения на объект УХО», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
15	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по ОКР шифр «Апажа» этап 6 «Сбор, анализ и разработка исходных данных для директивного технологического процесса по доставке химических авиабомб с объектов хранения на объект ЭХО», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
16	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по ОКР шифр «Система» «Разработка технических предложений по организации связи информационно-аналитического центра управления процессом безопасного хранения и уничтожения химического оружия (ИАЦ БХУХО) с составными частями ИАС ТБ УХО. Разработка проектно-сметной документации на ИАЦ БХУХО, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	

17	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по НИР шифр «Альтернатива ФОВ» разработка альтернативных технических решений по переработке отходов уничтожения химического оружия на основе ФОВ». Составная часть НИР: Предпроектная проработка технологии переработки рациональных масс по «растворной технологии» и по технологии уничтожении ФОВ в боеприпасах, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
18	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по ОКР шифр «Система» Разработка составных частей интегрируемой системы связи ИАС ТБ УХО», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
19	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по НИР шифр «Эксперт-ЕС» Экспертный анализ отдельных работ по составным частям НИР, выполняемым по проектам программы TACIS в области химического разоружения», при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
20	Право использовать сведения, содержащиеся в отчетной документации по ОКР шифр «Командор» «Разработка системы электропитания подвижного пункта управления для руководства процессом ликвидации аварийных ситуаций на объектах по уничтожению химического оружия (Разработка технического проекта в части проектирования системы электропитания), при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
21	Право использовать сведения, содержащиеся в «Локальная система оповещения о чрезвычайных ситуациях, систему диспетчерской радиотелефонной и пейджинговой связи на объекте уничтожения химического оружия в п.г.т. горный Саратовской области (Корректировка рабочей документации средств связи объекта 1282/ОПО в п.г.т. Горный Саратовской области, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
22	Право использовать сведения, содержащиеся в проекте положения о порядке проведения конкурса пна право выполнения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ по заказу Российского Агентства по боеприпасам, при производстве продукции работ, услуг, без права распоряжения ими.	
15.3. Иное имущество - отсутствует		
Итого по разделу 15 «Прочие активы»		отсутствует

16. Прочие (непросроченные) обязательства

№ п/п	Контрагент (наименование, адрес)	Основание возникновения (договор от _____ № _____, вексель, иное)	Дата исполнения	Размер обязательства, тыс. руб.
1	2	3	4	5
16.1. Выданные обеспечения обязательств и платежей - отсутствует				
16.2. Полученные обеспечения обязательств и платежей - отсутствует				
16.3. Иные - отсутствует				
Итого по разделу 16 «Прочие (непросроченные) обязательства»				отсутствует

Открытое акционерное общество «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» является правопреемником по всем обязательствам федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства оспариваемые сторонами.

Размер уставного капитала открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» составляет

6 853 000 (Шесть миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей, состоящим из 6 853 (Шести тысяч восьмисот пятидесяти трех) именных обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая.

Приложение:

1. Расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» на 1 л. (приложение № 1).

2. Перечень обременений (ограничений) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» на 1 л. (приложение № 2).

«Имущество, указанное в передаточном акте, имеется в наличии и может быть передано открытому акционерному обществу»

Генеральный директор
федерального государственного
унитарного предприятия
«Центральный институт по
проектированию
машиностроительных
предприятий»

_____ (Лукаевич В.И.)

«___» _____ 2011 г.

М.П.

Генеральный директор
открытого акционерного
общества
«Центральный институт по
проектированию
машиностроительных
предприятий»

_____ (Лукаевич В.И.)

«___» _____ 2011 г.

М.П.

Приложение № 1
к Передаточному акту подлежащего
приватизации имущественного
комплекса федерального
государственного унитарного
предприятия «Центральный институт
по проектированию
машиностроительных предприятий»

от «__» _____ 2011г.

РАСЧЕТ

балансовой стоимости подлежащих приватизации активов
федерального государственного унитарного предприятия
«Центральный институт по проектированию
машиностроительных предприятий»

(тыс. руб.)


1. Активы	
1.1 Нематериальные активы (110)	-
1.2 Основные средства (120)	5 480,60
1.3 Незавершенное строительство (130)	-
1.4 Долгосрочные финансовые вложения (140)	-
1.5 Прочие внеоборотные активы (145+150)	640
1.6 Запасы (210)	16 301
1.7 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (220)	60
1.8 Дебиторская задолженность (230+240)	25 991
1.9 Краткосрочные финансовые вложения (250)	-
1.10 Денежные средства (260)	1 962
1.11 Прочие оборотные активы (270)	-
	-
Итого активов (сумма пунктов 1.1-1.11)	50 434
2. Пассивы	
1.12 Заемные средства (510 + 610)	-
1.13 Отложенные налоговые обязательства (515)	-
1.14 Прочие долгосрочные обязательства (520)	-
1.15 Кредиторская задолженность (620)	43 581
1.16 Расчеты по дивидендам (630)	-
1.17 Резервы предстоящих расходов (650)	-
1.18 Прочие краткосрочные обязательства (660)	-
	-
Итого пассивов: (сумма пунктов 1.12-1.15)	43 581,0
3. Чистые активы: сумма активов минус сумма пассивов	6 853,0
4. Балансовая стоимость объектов, не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса предприятия (Приложение 7, раздел II)	-
5. Стоимость подлежащих приватизации земельных участков	-
Балансовая стоимость, подлежащих приватизации активов (пункт 3 - пункт 4 + пункт 5)	6 853,0

Приложение № 2
к Передаточному акту подлежащего
приватизации имущественного комплекса
государственного унитарного предприятия
«Центральный институт по
проектированию машиностроительных
предприятий»
от «__» _____ 2011 г.

**Перечень обременений (ограничений) имущества,
включенного в состав подлежащего приватизации имущественного
комплекса федерального государственного унитарного предприятия
«Центральный институт по проектированию
машиностроительных предприятий»
(ФГУП «Центромашпроект»)**

Обременения (ограничения) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий», не устанавливаются.

Пронито пронумеровано
и скреплено печатью
Исполнитель: *Ирина Викторовна*
(прописью)
«И» августа 20





МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ГОРОДЕ МОСКВЕ**РАСПОРЯЖЕНИЕ**от " 31 ДЕК 2009 200__ г.№ 2921

Об условиях приватизации
федерального государственного унитарного предприятия
«Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»

В соответствии с Прогнозным планом (Программой) приватизации федерального имущества на 2009 год, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 01 сентября 2008 № 1272-р (с изменениями, внесенными распоряжением Правительства Российской Федерации от 08 мая 2009 г. № 630-р), во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 10 июля 2008 г. № 1052 «Вопросы Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии», приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 10 июня 2009 г. № 163, на основании постановления Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05 марта 2009 г. № 67, документов, представленных федеральным государственным унитарным предприятием «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий», и аудиторского заключения ООО «РСМ Топ-Аудит» от 22 декабря 2008 г.:

1. Приватизировать федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»

(Российская Федерация, 129626, г. Москва, проспект Мира, д.102, корп. «Б») путем преобразования в открытое акционерное общество «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» с уставным капиталом 6 314 000 (Шесть миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей, состоящим из 6 314 (Шести тысяч трехста четырнадцати) именных обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 (Тысяча) рублей каждая.

2. Утвердить состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» согласно приложению № 1.

3. Утвердить перечень объектов (в том числе исключительных прав), не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий», согласно приложению № 2.

4. Утвердить расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» согласно приложению № 3.

5. Утвердить перечень обременений (ограничений) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий», согласно приложению № 4.

6. Утвердить Устав открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий».

7. Определить состав совета директоров открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в количестве 5 человек.

8. Определить состав ревизионной комиссии открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в количестве 3 человек.

9. До первого общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» назначить:

генеральным директором общества:

Кузьменко Сергея Ивановича – директора федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»;

членами Совета директоров:

Буробина Анатолия Константиновича – начальника отдела Минпромторга России (председатель);

Клинкова Михаила Петровича – заместителя руководителя Территориального управления Росимущества в городе Москве;

Колесникова Владимира Егоровича – ведущего эксперта Департамента промышленной политики ГК «Ростехнологии»;

Тутушкина Александра Сергеевича – начальника отдела Департамента промышленной политики ГК «Ростехнологии»;

Кузьменко Сергея Ивановича – директора федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»;

членами ревизионной комиссии:

Томлина Дмитрия Юрьевича – специалиста – эксперта Финансово-экономического департамента ГК «Ростехнологии»;

Тарасова Дмитрия Рудольфовича – аудитора ООО «Лаир-Аудит»;

Лукашевича Виктора Ивановича – заместителя директора по экономике и финансам, директора по экономике федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий».

10. Генеральному директору открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» С.И. Кузьменко в установленном порядке:

а) в месячный срок осуществить юридические действия по государственной регистрации открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»;

б) в 10-дневный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию

машиностроительных предприятий» подписать передаточный акт о приемке подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» и представить в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, а также в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве экземпляр Устава с отметкой регистрирующего органа, копию документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, экземпляр передаточного акта;

в) в месячный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» представить в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в реестр федерального имущества;

г) в 3-х месячный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» осуществить юридические действия по государственной регистрации перехода к открытому акционерному обществу «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» права собственности на объекты имущества, переданные в соответствии с передаточным актом.

11. Органам управления открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в 14-дневный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в установленном порядке:

а) принять решение о выпуске акций открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» с размещением всех акций единственному учредителю – Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, утвердить отчет об итогах выпуска акций открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»

5

и направить соответствующие материалы в уполномоченный государственный регистрирующий орган;

б) организовать ведение реестра акционеров общества с указанием Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом единственным владельцем всех акций первого выпуска и направить в 5-дневный срок с даты государственной регистрации выпуска акций в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, а также в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве выписку из реестра акционеров открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий».

Заместитель руководителя
Территориального управления



К.В. Моисеев

Лич

а

Осипова С.Н.



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ГОРОДЕ МОСКВЕ**РАСПОРЯЖЕНИЕ**от « 31 » ДЕК 2010 г. 200№ 2553

**О внесении изменений в распоряжение Территориального управления
Федерального агентства по управлению государственным имуществом
в городе Москве от 31 декабря 2009 г. № 2921 «Об условиях приватизации
федерального государственного унитарного предприятия «Центральный
институт по проектированию машиностроительных предприятий»**

В соответствии с Прогнозным планом (Программой) приватизации федерального имущества на 2009 год, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 01 сентября 2008 г. № 1272-р (с изменениями, внесенными распоряжением Правительства Российской Федерации от 08 мая 2009 г. № 630-р), во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 10 июля 2008 г. № 1052 «Вопросы Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии», приказов Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 31 июля 2008 г. № 222 и от 10 июня 2009 г. № 163, на основании постановления Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05 марта 2009 г. № 67, поручений Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 30 декабря 2009 г. № ЭА-11/34093, от 06 апреля 2010 г. № ЭА-11/8432, от 30 декабря 2010 г. № ЭА-11/40132 документов, представленных

федеральным государственным унитарным предприятием «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий», внести в распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31 декабря 2009 г. № 2921 «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» следующие изменения:

1. В п. 1 указанного распоряжения слова «с уставным капиталом 6 314 000 (Шесть миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей, состоящим из 6 314 (Шести тысяч трехсот четырнадцати)» заменить на слова «с уставным капиталом 6 853 000 (Шесть миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей, состоящим из 6 853 (Шести тысяч восьмисот пятидесяти трех)».

2. В п. 9 указанного распоряжения слова «генеральным директором общества: Кузьменко Сергея Ивановича – директора федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» заменить на слова «генеральным директором общества Лукаевича Виктора Ивановича – генерального директора федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»

3. В п. 9 указанного распоряжения после слов «членами Совета директоров» слова «Кузьменко Сергея Ивановича – директора федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» заменить на слова «генеральным директором общества Лукаевича Виктора Ивановича – генерального директора федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий»

4. В п. 9 указанного распоряжения после слов «членами ревизионной комиссии» слова «Лукаевича Виктора Ивановича - заместителя директора по экономике и финансам, директора по экономике федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» заменить на слова «Кузнецова Михаила Владимировича – ведущего специалиста-эксперта отдела Территориального управления Росимущества в городе Москве».

3

5. Утвердить состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

6. Утвердить состав не подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

7. Утвердить расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов федерального государственного унитарного предприятия «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в новой редакции согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению.

8. Утвердить Устав открытого акционерного общества «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» в новой редакции.

9. Пункты 2, 3, 4, 6 распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31 декабря 2009 г. № 2921 «Центральный институт по проектированию машиностроительных предприятий» признать утратившими силу.

10. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель руководителя
Территориального управления



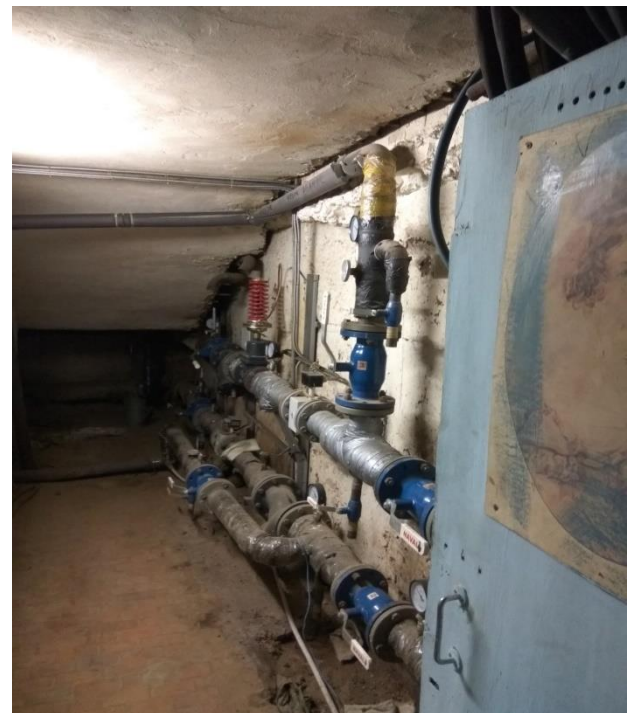
К.В. Моисеев

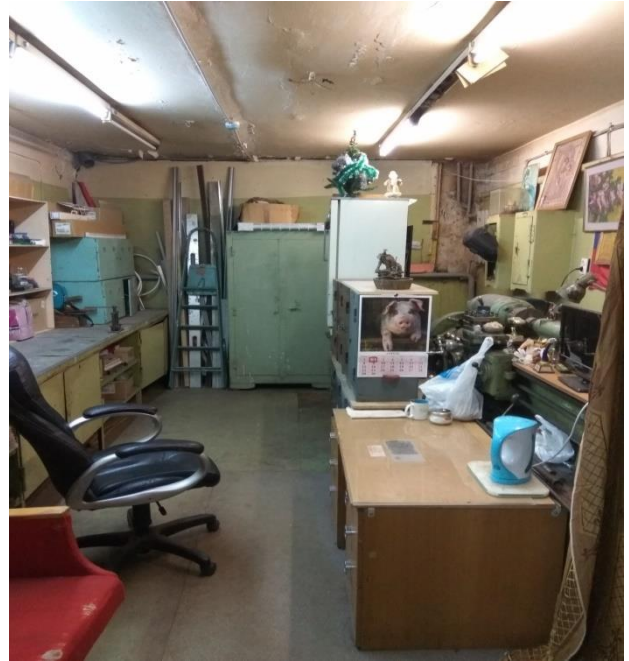
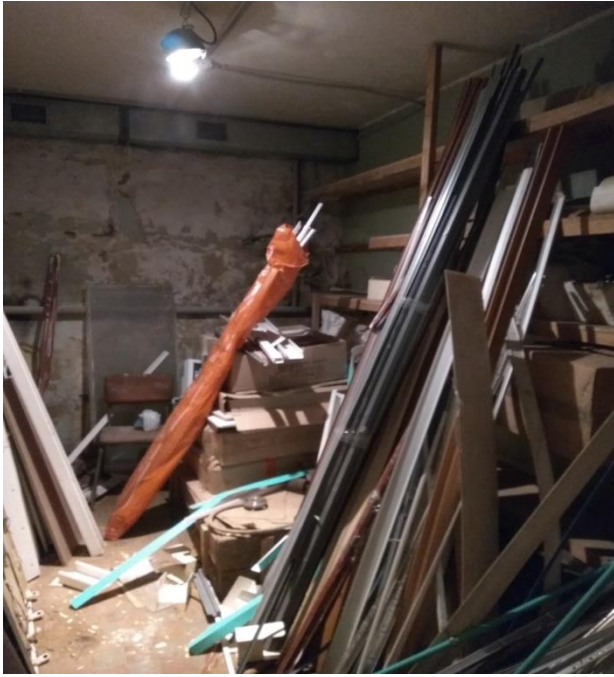
Зам

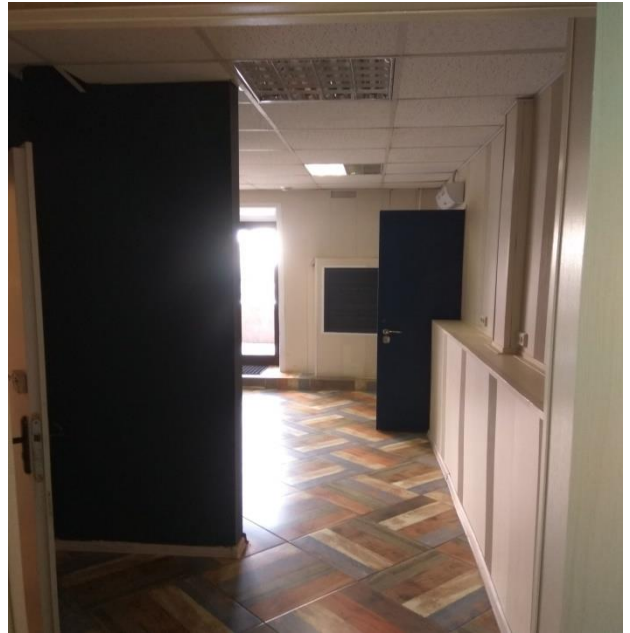
а

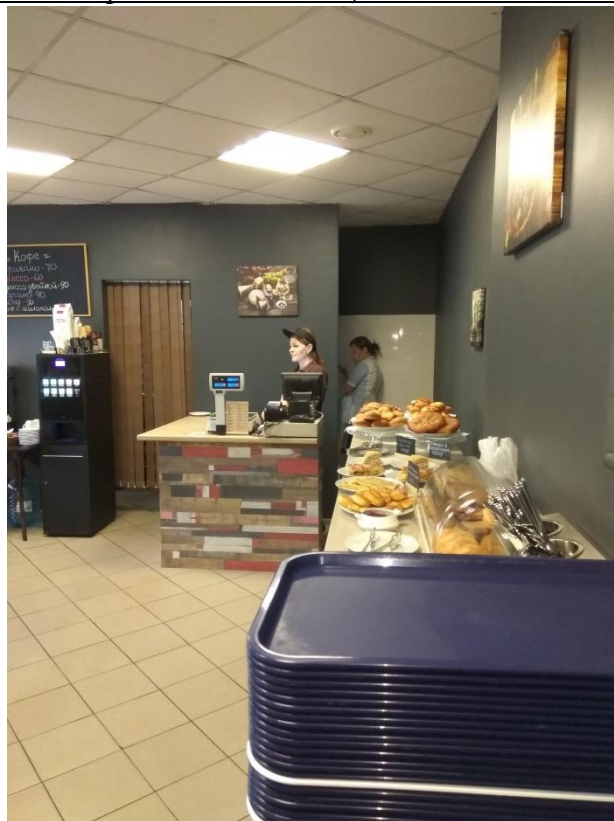
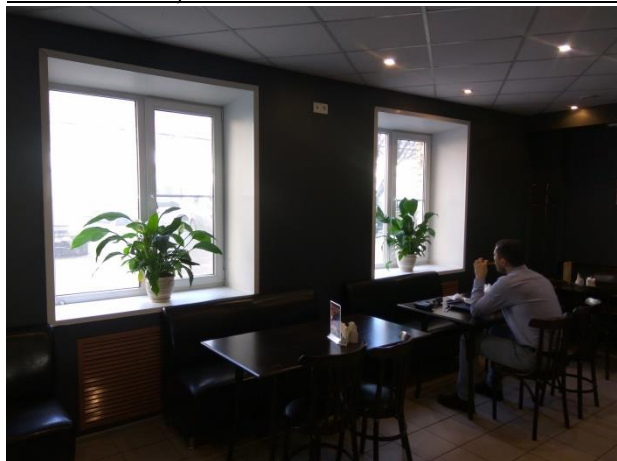


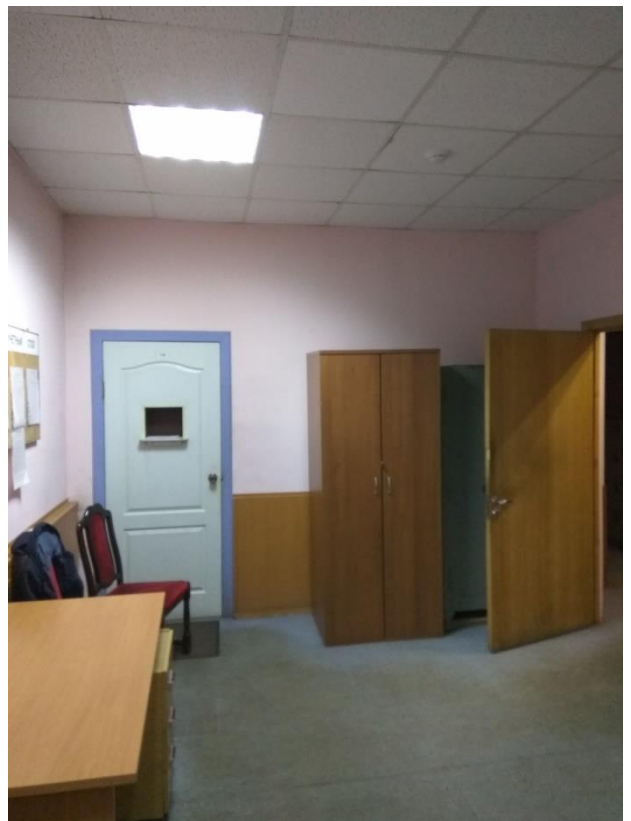
Фотографии объекта

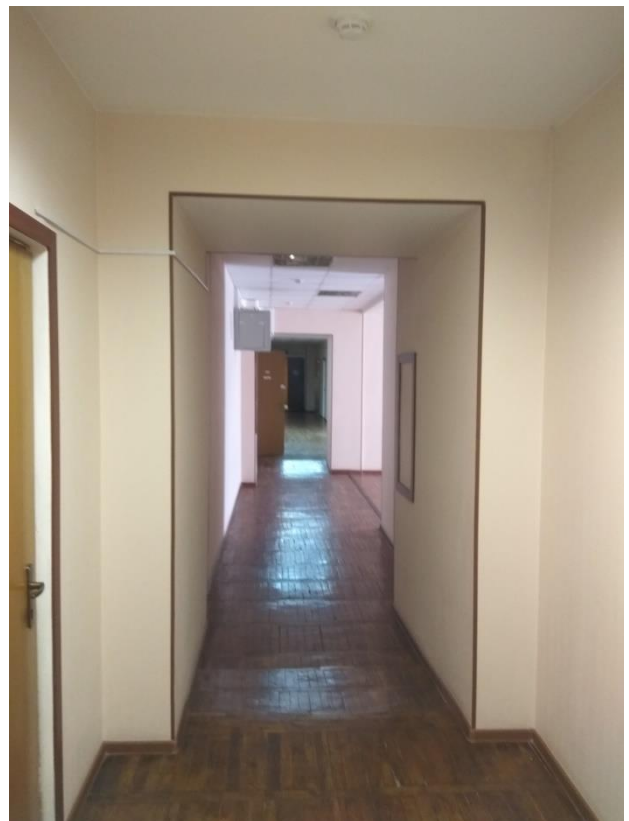
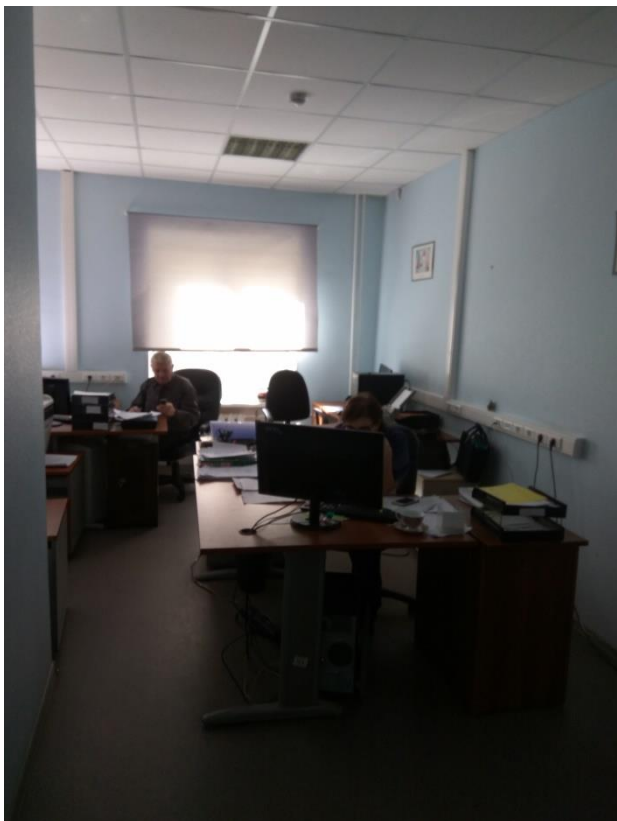
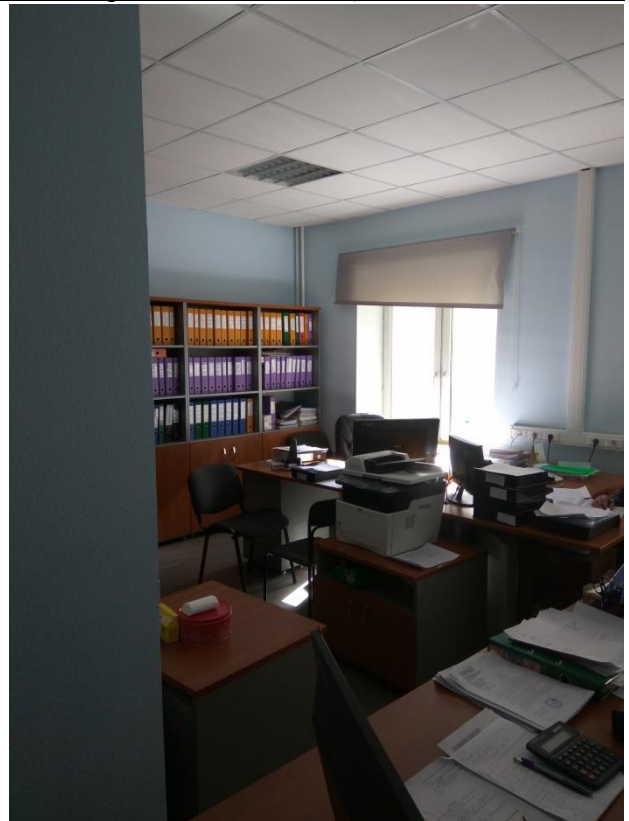
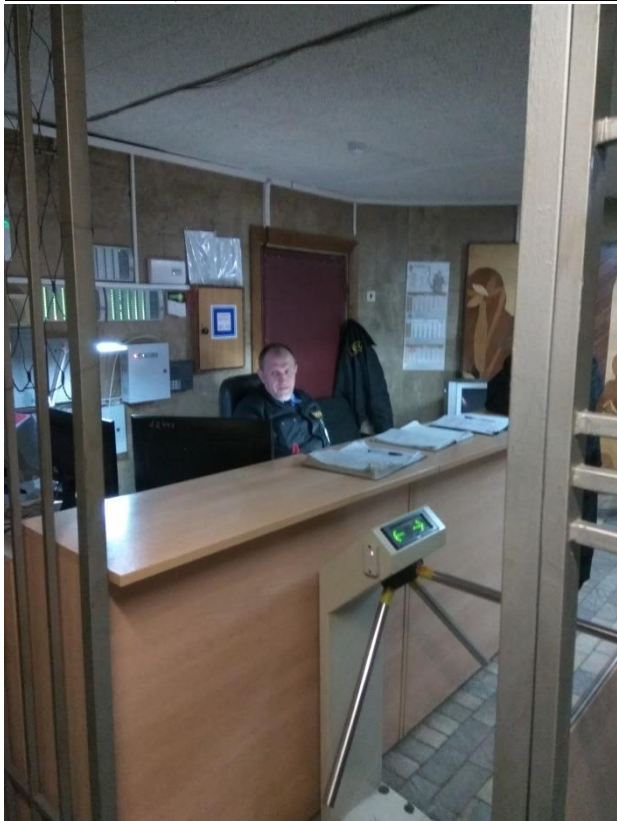


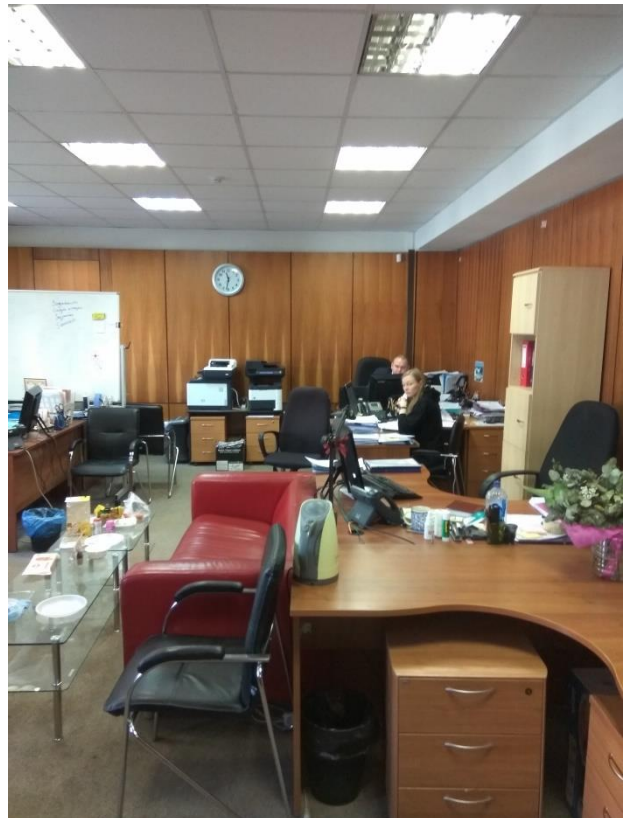


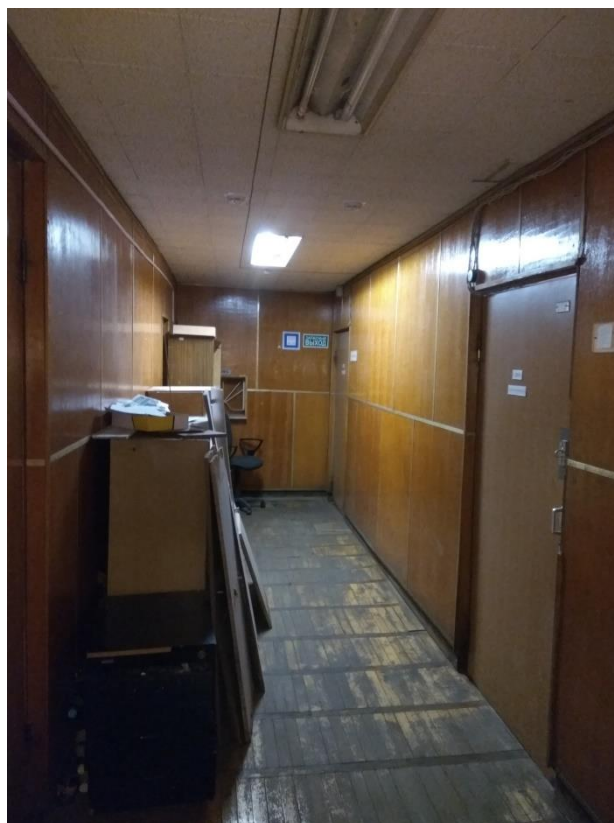
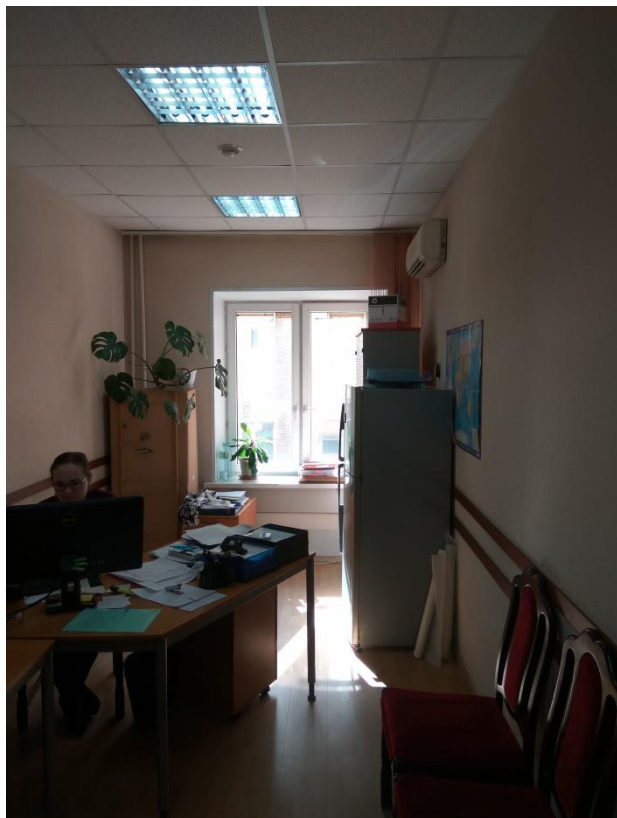
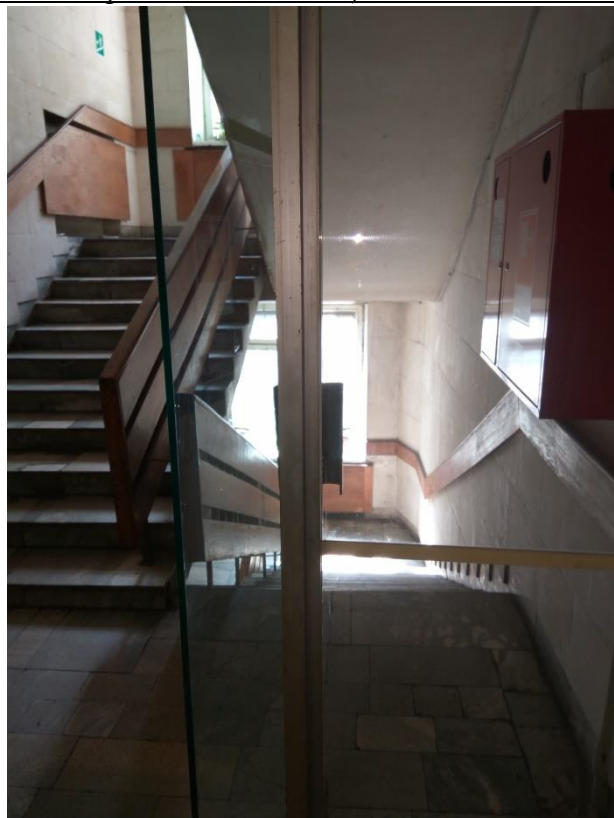


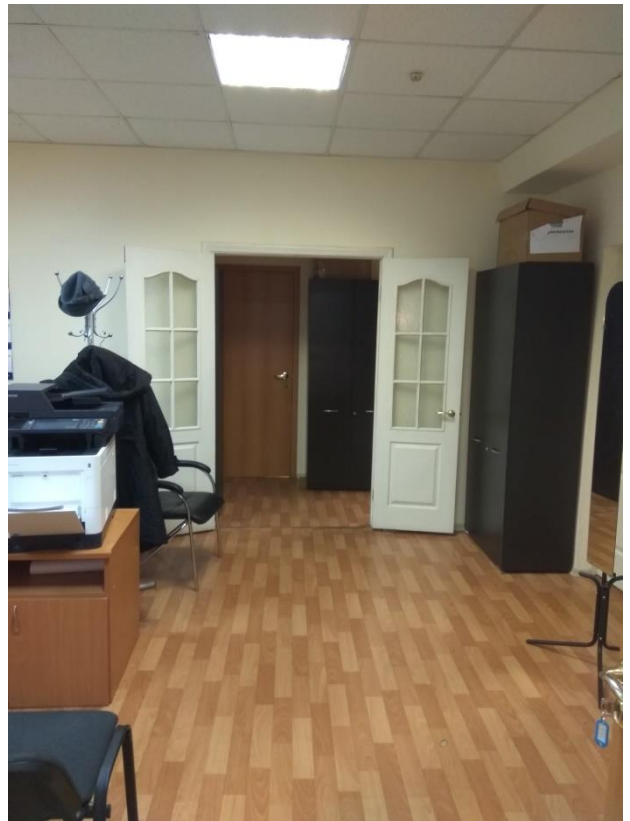


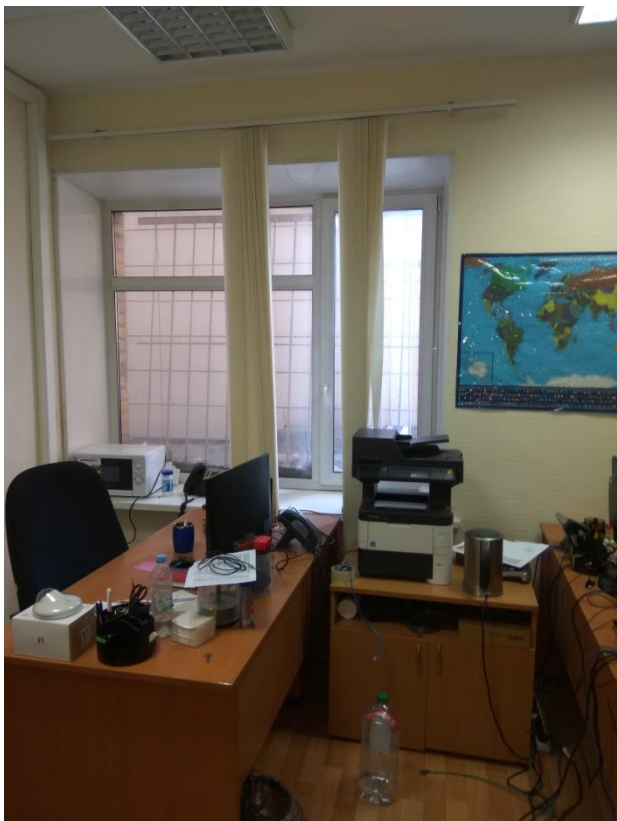
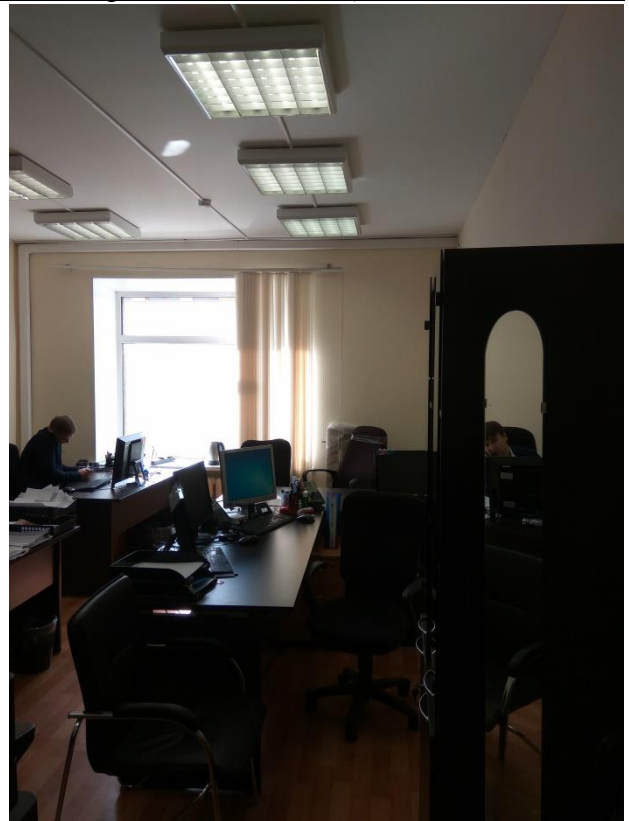


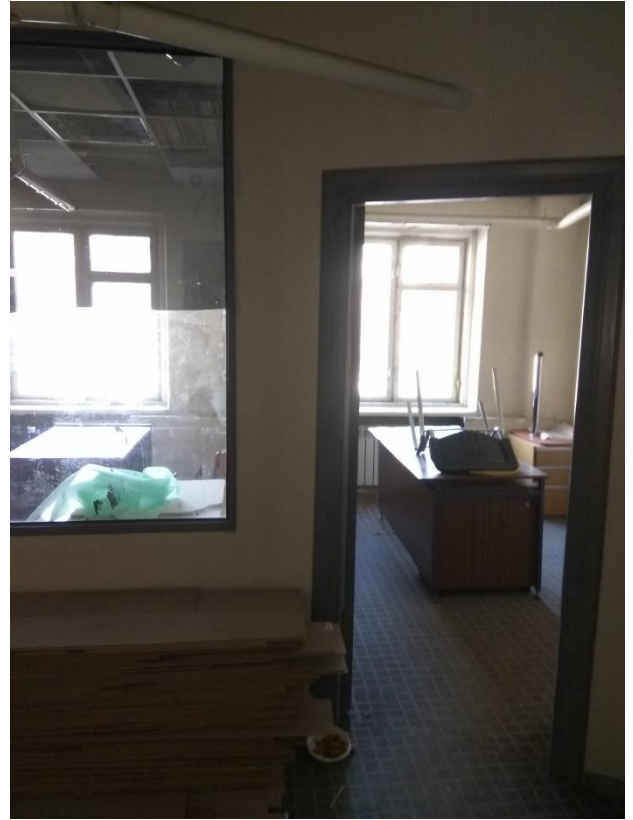




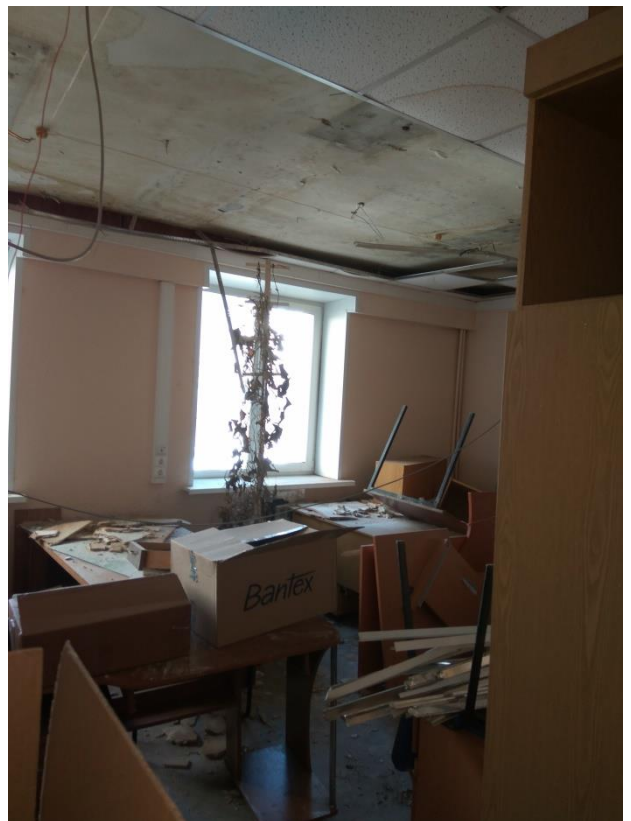
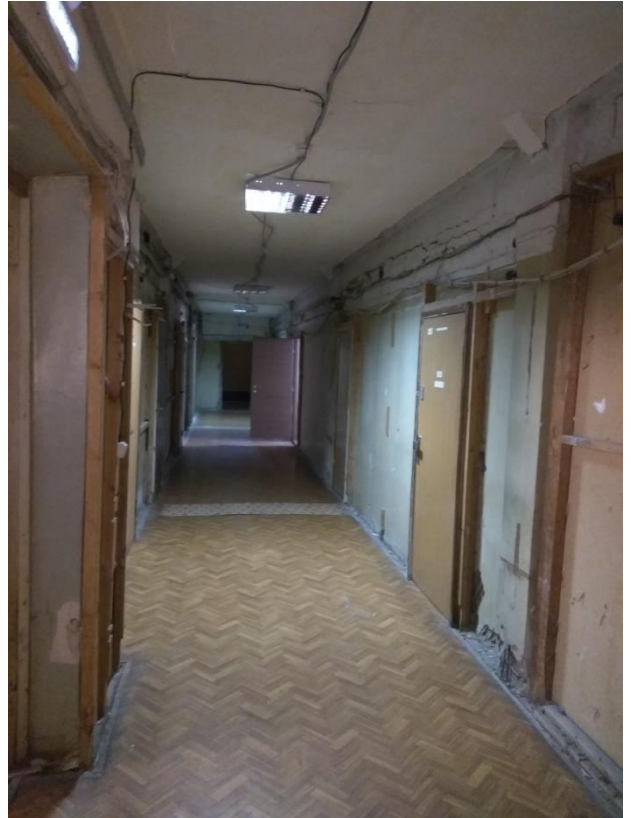


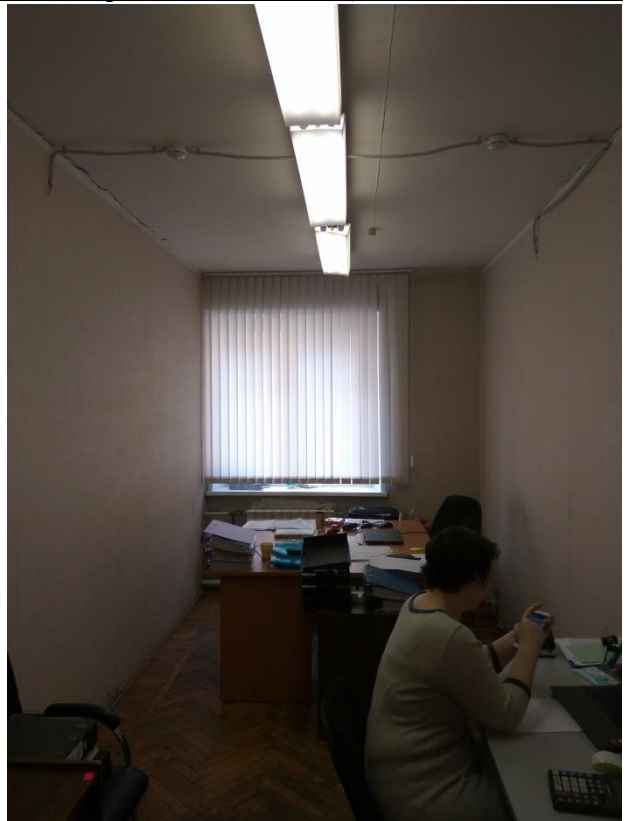




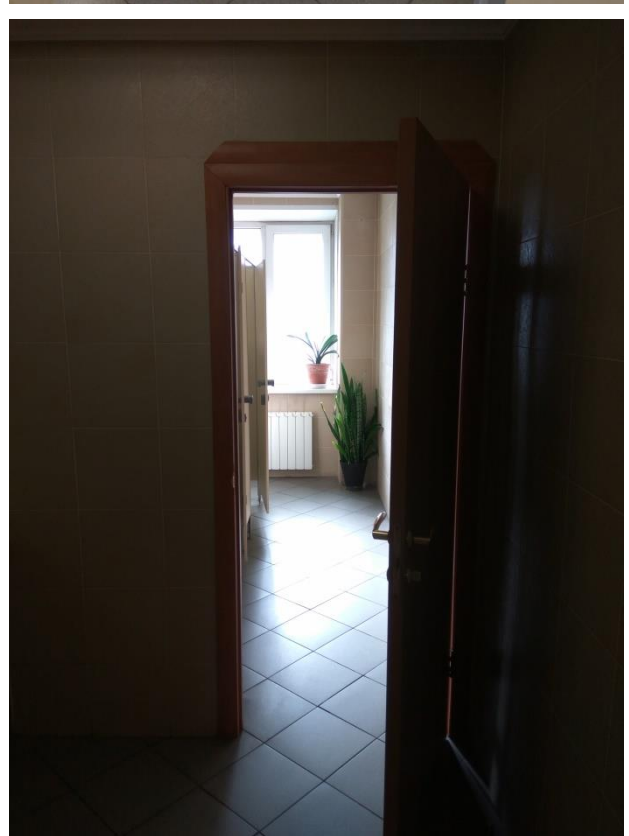


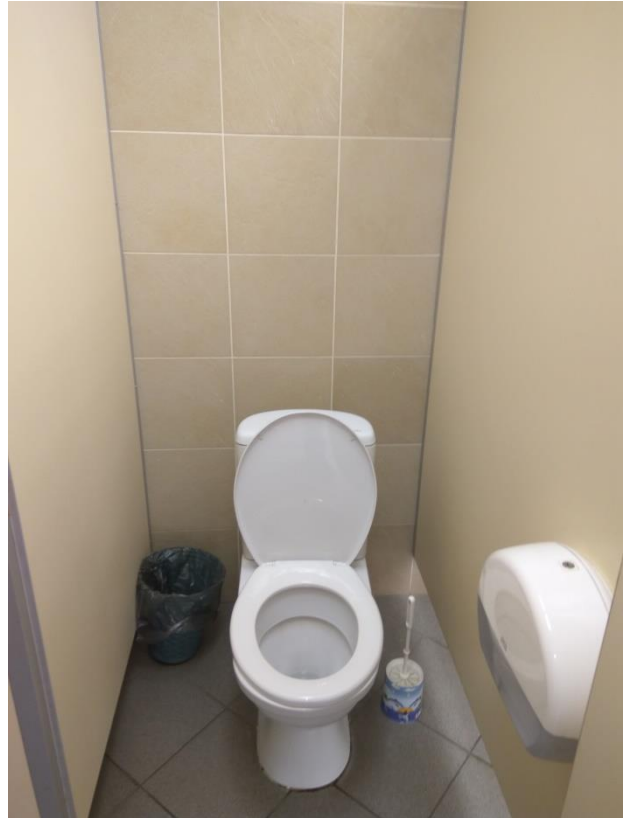




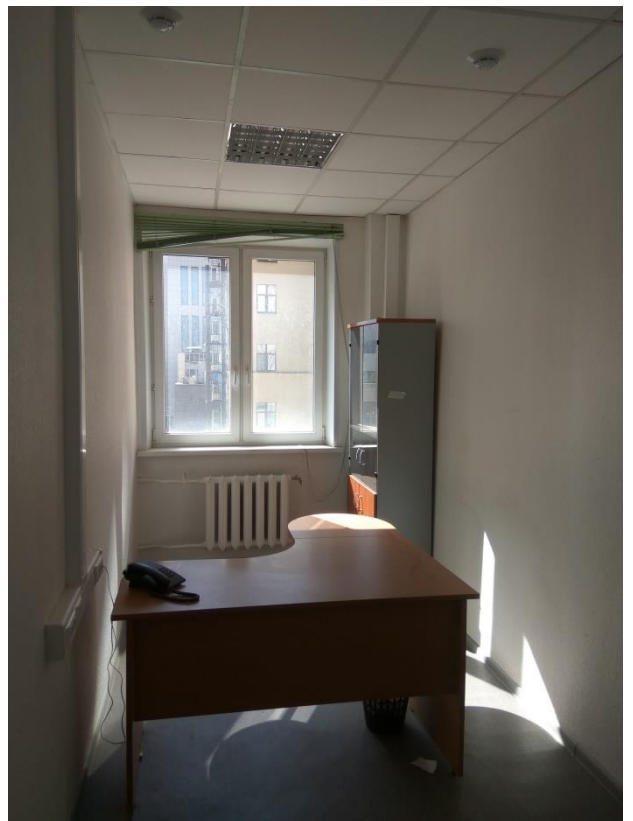


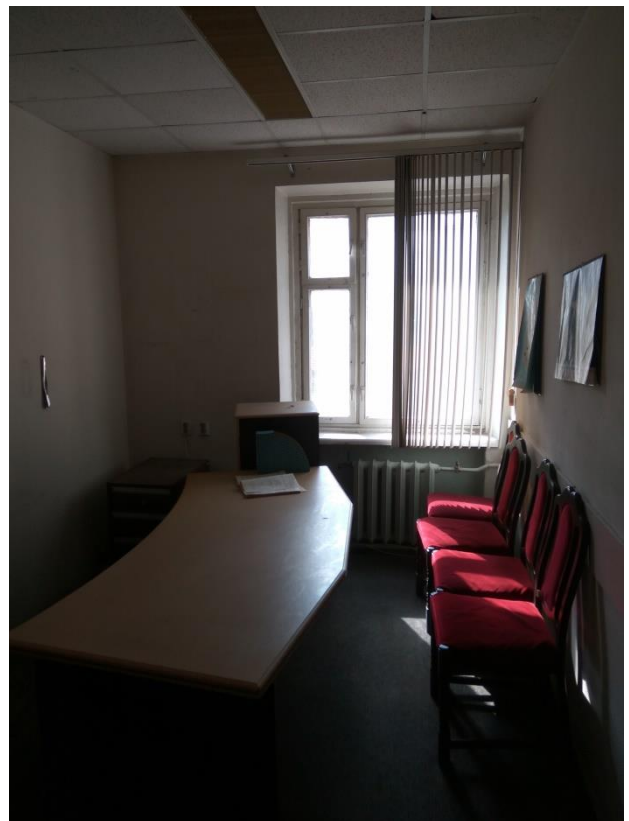
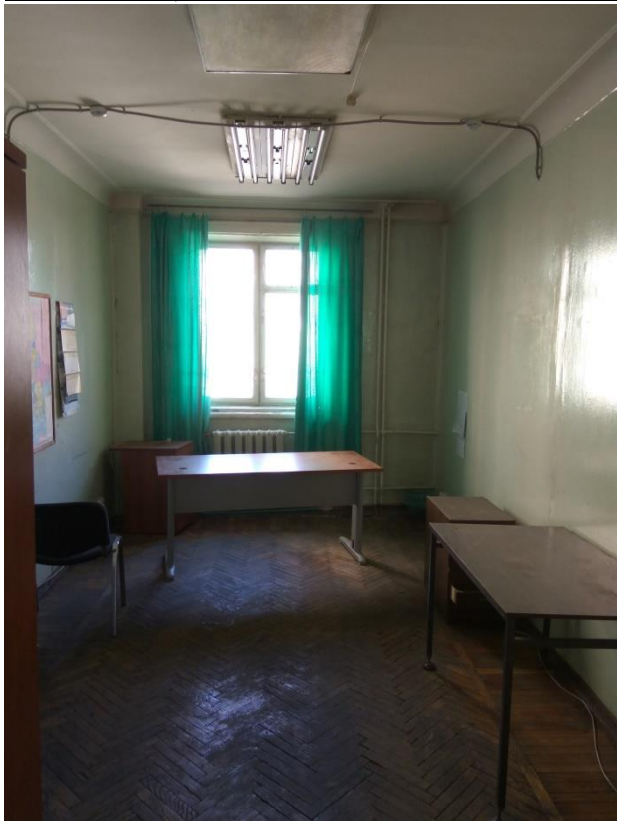


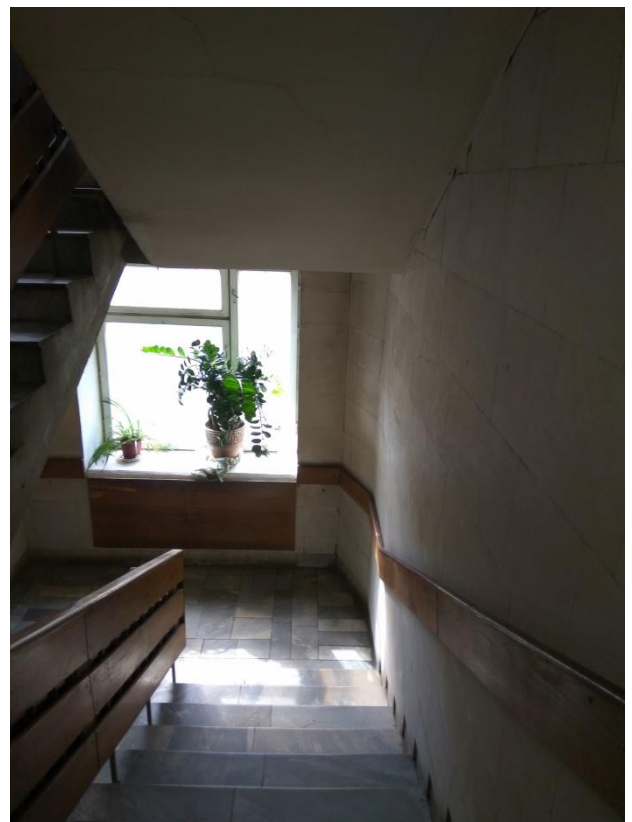


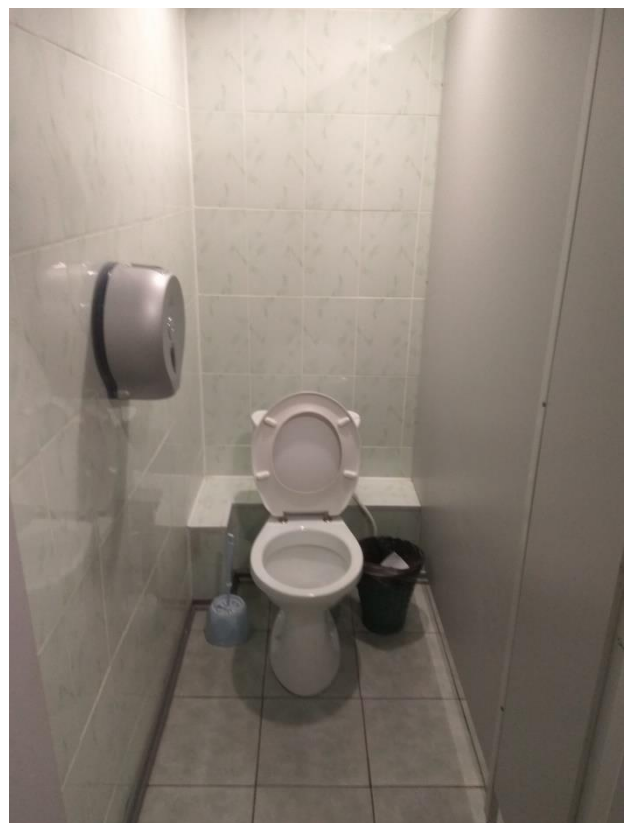




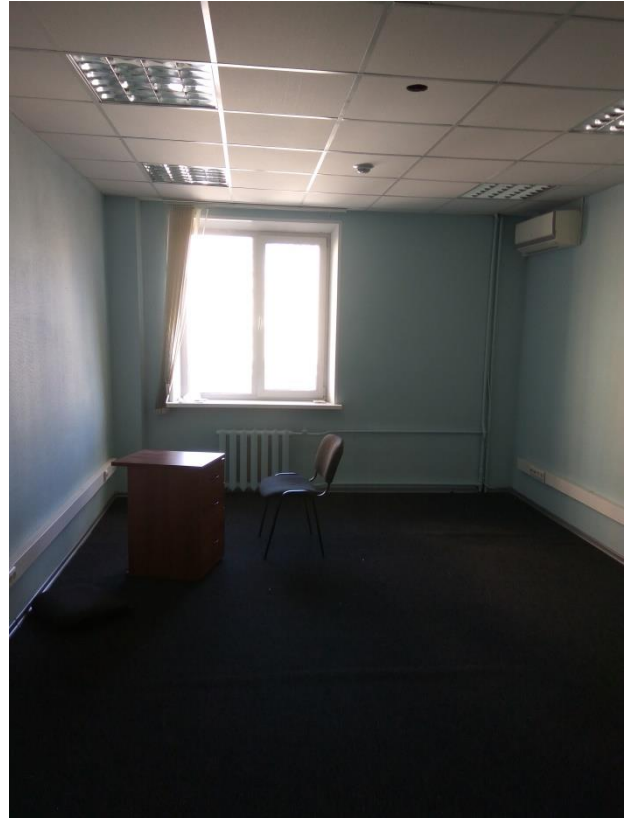






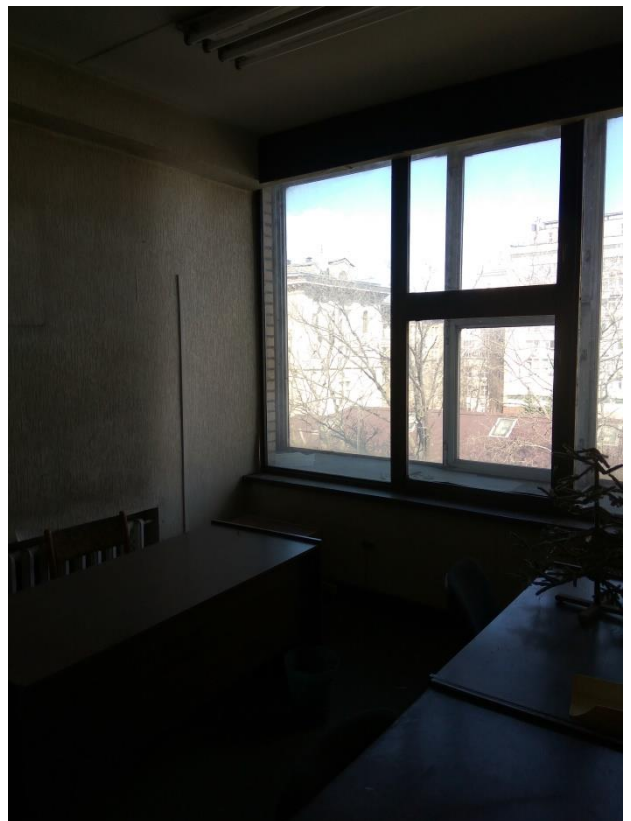


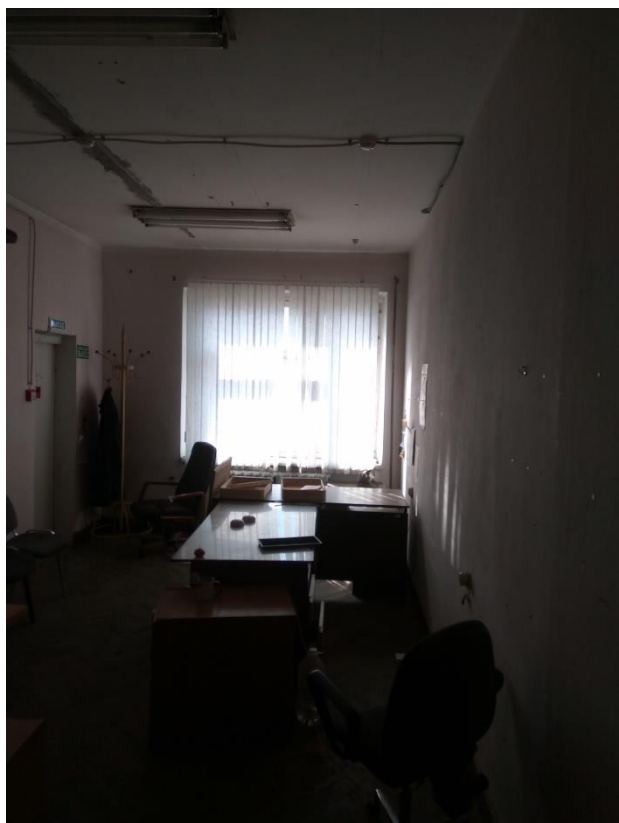


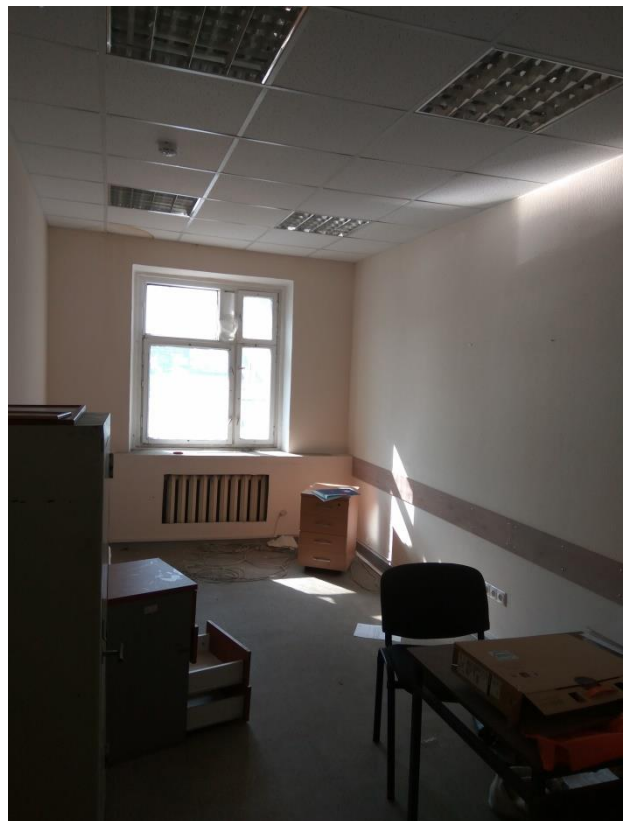
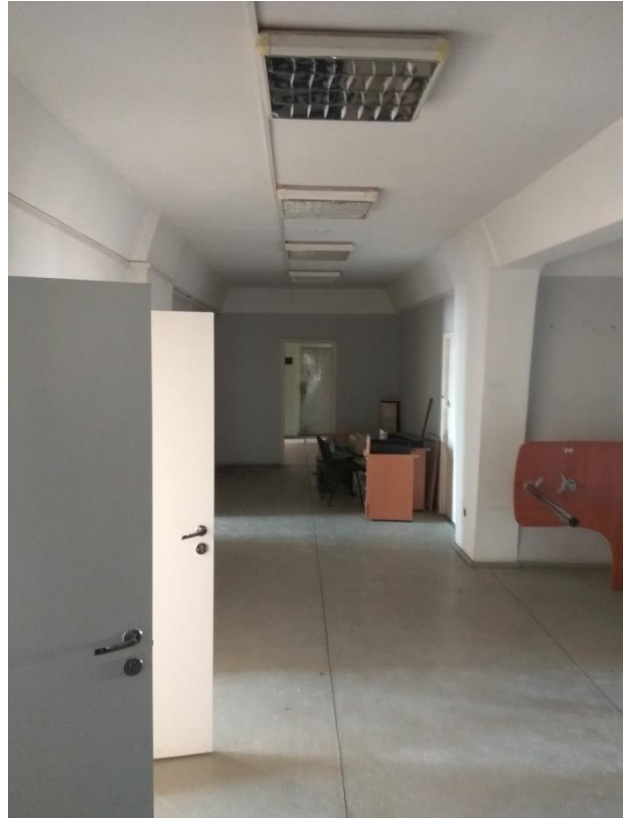


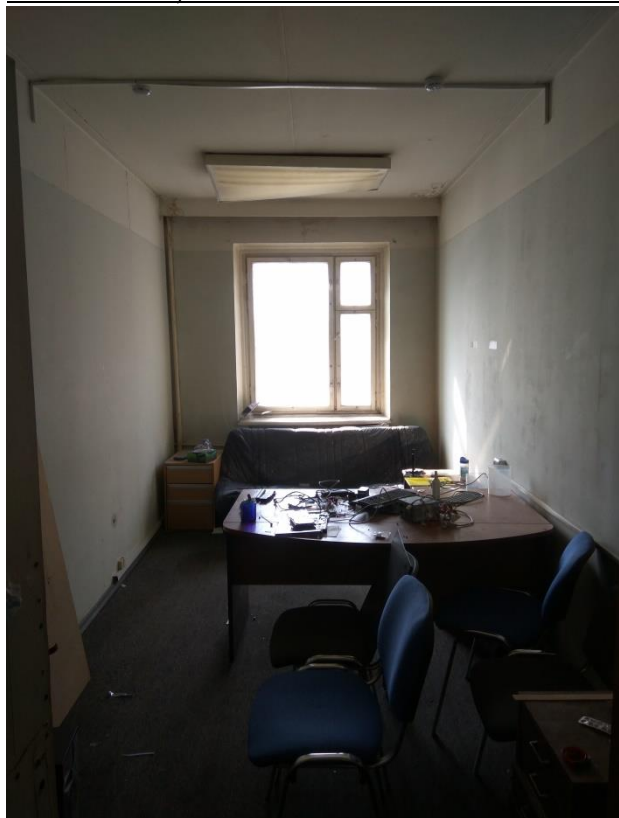


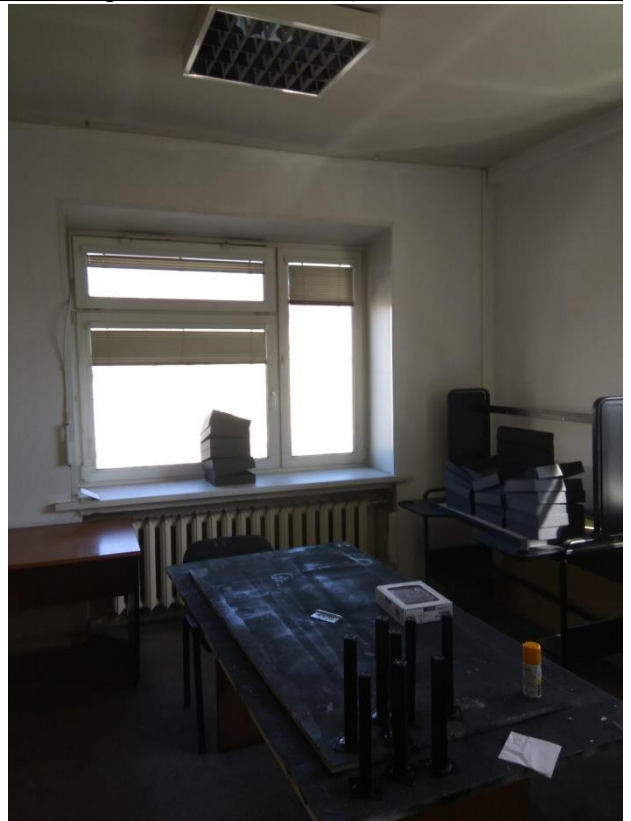


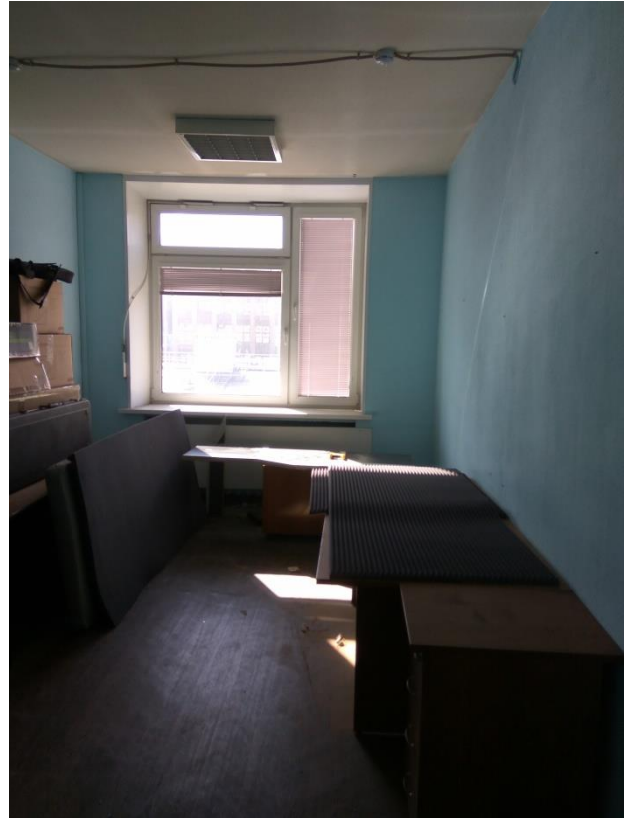


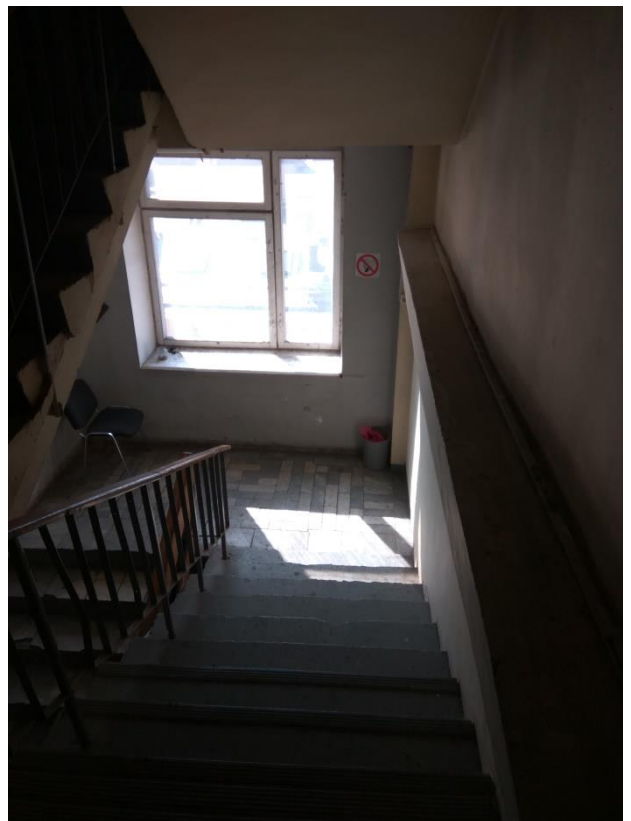
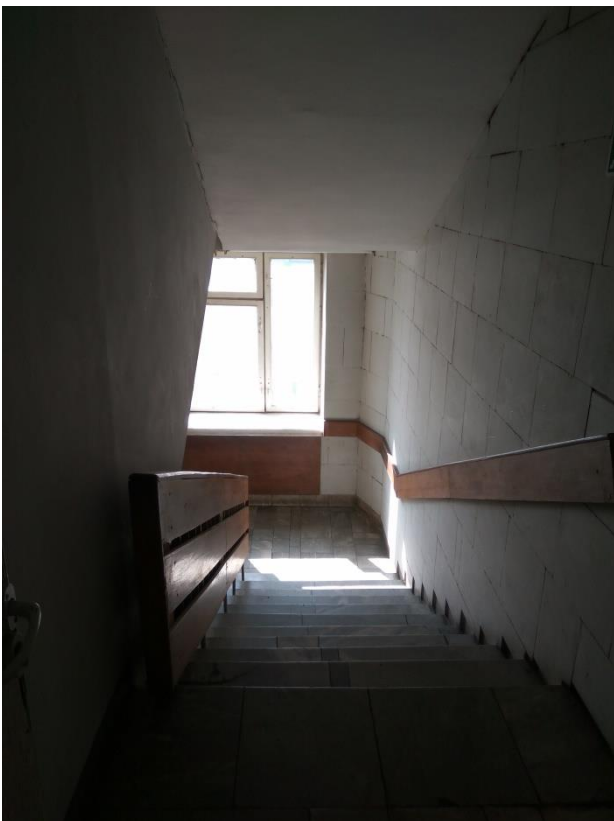
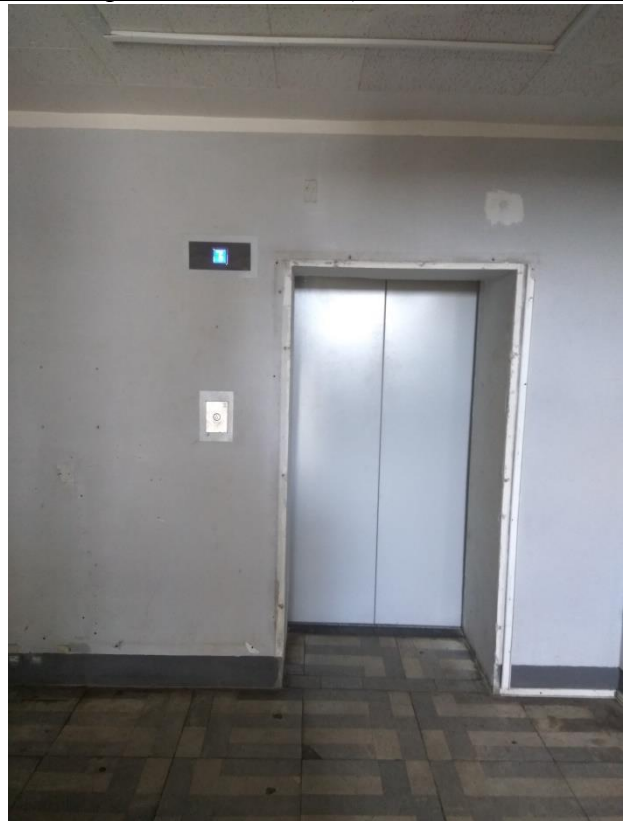














Источники информации

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2560_m2_pod_ofis_m_alekseevskaya_v_1324715590

Продажа пл. 2560 м2 под офис, м. Алексеевская в
 № 1324715590, размещено 4 апреля в 12:14 Ⓞ 2370 (+7)
 Добавить в избранное Добавить записку

245 000 000 ₺

8 495 138-73-52

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня



Алекс Недвижимость
 Агентство
 На Avito с января 2013 ⭐
 Контактное лицо
 Диана
 Адрес
 Староалексеевская ул. д. 7

Алекс Недвижимость
 Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

2019 объявлений агентства


ОЛЕНТА
 СКИДКИ ДО 56%
 16 апреля - 13 мая

Коллекция квартир в Barkli Gallery
 Интерьеры от Marcel Walodan. Высокие окна. Французские балконы. Забудьте

Площадь: 2560 м²

Адрес: Староалексеевская ул. д.7
 м Алексеевская (600 м) м ВДНХ (1.2 км) м Рижская (2.1 км)
 Скрыть карту



Лот №230160 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения пл. 2560 м2 под офис, м. Алексеевская в особняке в СВАО.

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_neodvizhimost/prodazha_ofisa_pl_673_m2_m_alekseevskaya_v_1207692935

Продажа офиса пл. 673 м2 м. Алексеевская в

№ 1207692935, размещено 6 апреля в 12:14 ⌚ 2019 (48)

Добавить в избранное Добавить заметку

53 840 000 ₽

8 495 138-73-52

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Алекс Недвижимость
Агентство
На Avito с января 2013

Контактное лицо
Алексей Юревич
Адрес
Звездный б-р, д.23

Алекс Недвижимость

Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.



2079 объявлений в каталоге



Площадь: 673 м², Класс здания: B

Адрес: Звездный б-р, Д.23 Скрыть карту



Лот №195313 Без Комиссии от Собственника! Продажа офиса пл. 673 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО.
Продается офисное помещение площадью 673 м2 в бизнес-центре класса В. Коридорно-кабинетная планировка, коммерческие линии связи.



www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2753_9_m_1137843752

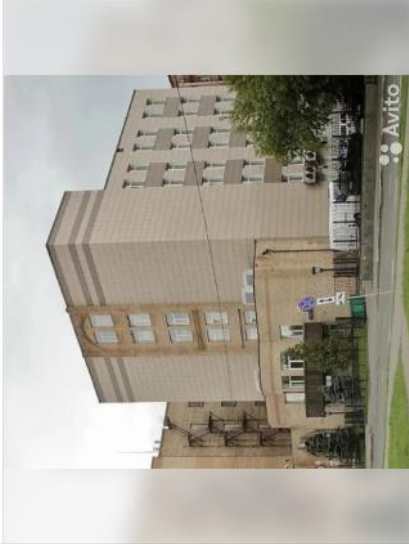
Офисное помещение, 2753.9 м²

№ 1137843752, размещено 1 апреля в 10:49 ⌚ 1576 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку

225 000 000 ₽



8 958 498-21-28

Написать сообщение

в сети

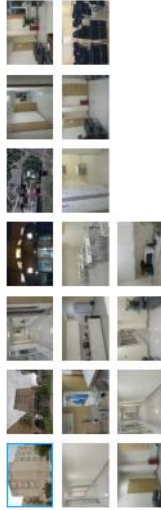
ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Avito с сентября 2014

Контактное лицо
Ариен Михайлович
Адрес
Москва, Звёздный бульвар, 23с10

ПАО Банк "ФК Открытие"
Банк «Финансовая Корпорация
Открытие»



909 объявлений агентства



Площадь: 2753.9 м²

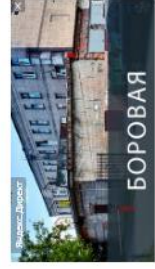
Адрес: Москва, Звёздный бульвар, 23с10

Бутырская (1.2 км) Алексеевская (1.1 км) ВДНХ (1.6 км)

Скрыть карту



Планировка помещений в этом объявлении размещена 07.03.2019 в 16:00:44



Аренда под производство
Быстро!
Помещение под любой бизнес.

Аренда офисного здания

№ 974611037, размещено 27 марта в 06:07 236 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

4 300 000 Р в месяц
Залог: 4 300 000 Р
Без комиссии



Площадь: 2600 м². Класс здания: b

Адрес: Графский пер, 12А с.1
Алексеевская (700 м) Рижская (1 км) Марьяна Роца (1,8 км)

Скрыть карту



Предлагается в аренду трехэтажное офисное здание в историческом центре Москвы после полной реконструкции в 2007г. в непосредственной близости от Площади Мира и Тельмана

8 958 769-84-22

Написать сообщение

Agora estate
Агентство

Контактное лицо
Елена

Адрес
Графский пер, 12А с.1

Agora estate

Компания Agora estate предлагает обширный спектр услуг на рынке недвижимости, гарантируя каждому клиенту индивидуальный подход.

833 объявления агентств

Новая LADA Granta И БЫТЬ ГОТОВЫМ К НОВЫМ ПЛАНАМ

394 900 Р

LADA

СТРОЙ ОКНА

Окна в рассрочку без банка

Пластиковые окна в Саратове в рассрочку без банка за 3 дня. СтройОкна.

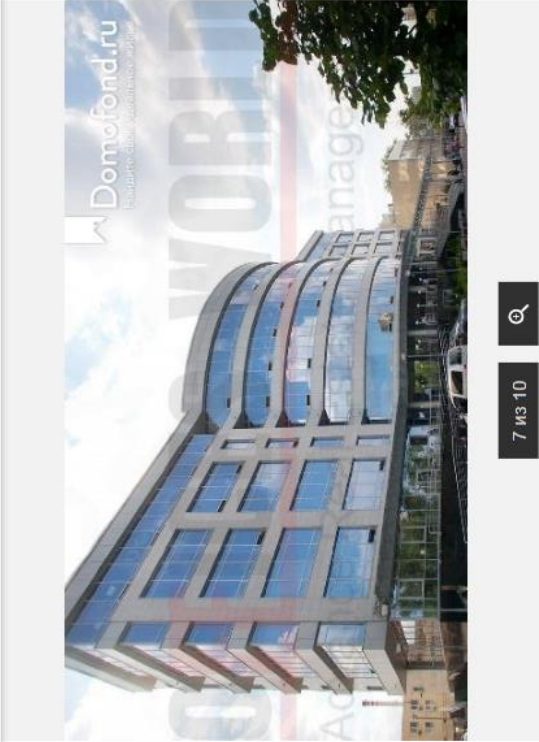
stroy-okna64.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1172950439

717 948
 Без комиссии
 Залог 717 948

Офис, 539 м²
 ул. Годовикова, 9с5, Останкинский, Москва
 Алексеевская 723 м

 В избранное
 Получать похожие объявления



OFFICES WORLD
 Advance Real Estate Management

Размещает объявления: 7 лет 7 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 211
 Открыть другие объекты в аренду: 1885
 Всего за 3 месяца: 1896

+74994900813

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

 Написать владельцу объявления



+74994900813

Связаться с владельцем

Офис, 539 м²

Стоимость места - 6012 руб.; Эксплуатационные расходы - 0 руб.; Телефония - Комстар, Совинтел; Коммунальные расходы - Не включены; Интернет - Комстар, Совинтел; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - 17; Парковка - Наземная; Оплата помесичная - 1 месяц; Офисное здание класса «В»; центральные системы вентиляции и кондиционирования; в помещении выполнен капитальный ремонт; потолок - подвесной типа «армстронг»; Напольное покрытие кабинетов - ковролин, общих зон - плитка, стены - покраска. Обеспечение телекоммуникациями: телефония, высокоскоростные линии Интернет (дополнительные услуги). Провайдеры: Комстар, Совинтел. Безопасность: помещения оборудованы пожарно-охранной сигнализацией. Охрана: круглосуточная охрана территории (ЧОП). Парковка: Наземная, охраняемая. Наличие наземной охраняемой парковки на территории, более 800 машино-мест. Ухоженная территория. Удобные подъезды к Деловому центру со стороны Проспекта Мира и ТТК; Развитая инфраструктура территории - наличие кафе и столовой (с демократичными ценами), клининговой службы; оказание услуг по проведению поручочно-разгрузочных работ, наличие на территории банкоматов, платежных терминалов и т.д. Безопасность -



The screenshot displays a Yandex Mail interface. At the top, there is a navigation bar with various services like Yandex Maps, Yandex Encyclopedia, and Gazprom GAZ. The main content area shows an email titled "Fwd: Информация по аренде 'Маломосковска'". The email is from Zeldarova Fyruza <el_flyza@mail.ru> and is dated April 9, 2019. The subject is "Информация по аренде 'Маломосковска'". The email body contains the following text:

----- Пересылаемое сообщение -----
 От кого: Анастасия Ильинская <ilinskaia@fortexgroup.ru>
 Кому: el_flyza@mail.ru
 Дата: Вторник, 9 апреля 2019, 10:00 +03:00
 Тема: Информация по аренде "Маломосковска"

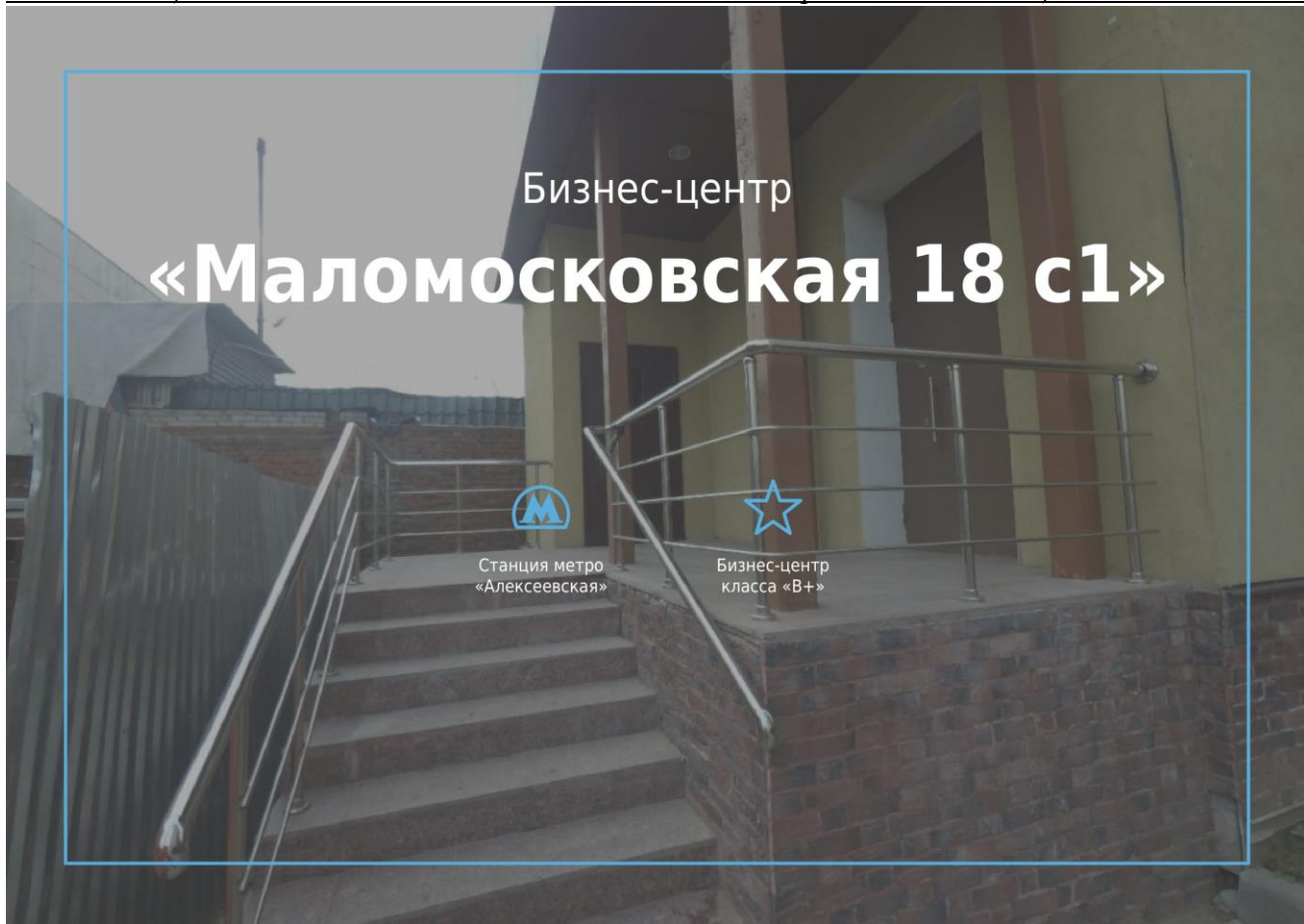
Маргарита, еще направляю вам.

С уважением,
 Анастасия Ильинская
 Консультант
 Fortex Consulting Group

оф: +7 (495) 255-09-65
 моб: +7 (926) 011-30-21
ilinskaia@fortexgroup.ru
www.fortexgroup.ru

At the bottom of the email, there is a logo for "FCGG Fortex Consulting Group". The logo consists of a blue stylized pentagon shape followed by the letters "FCGG" in a large, bold, black font, and "Fortex Consulting Group" in a smaller black font below it.

The interface also shows a list of other emails on the left side, with the top one being "Рассылки" from "Mailbox ST".



Расположение

Москва, Маломосковская улица, 18 с1

М Алексеевская → 9 минут пешком

Ближайшие магистрали • Проспект Мира

Район Алексеевский

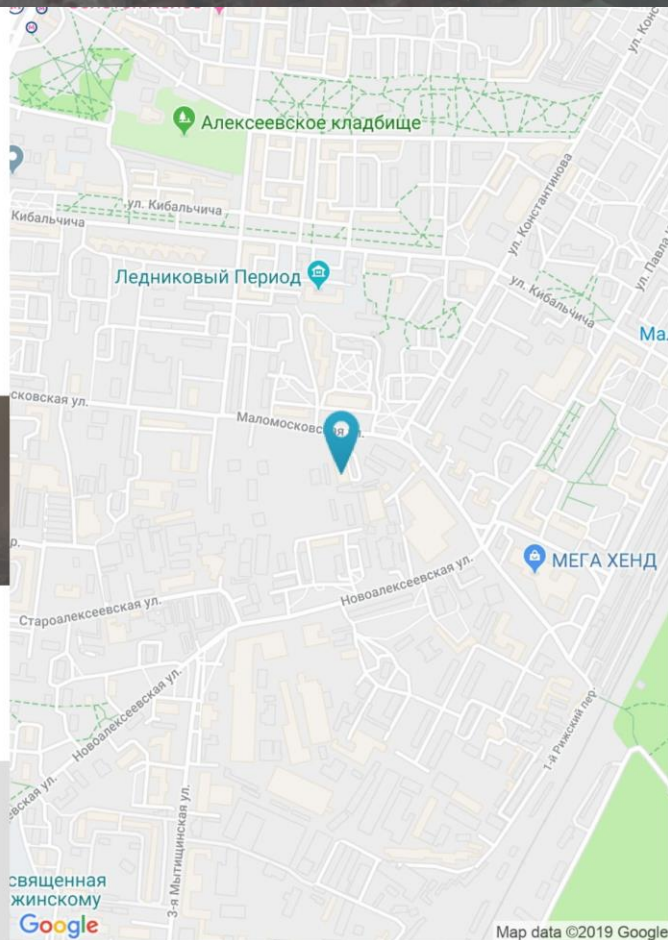


Небольшой жилой район

Окружение



Сквер Победы по улице Кибальчича



Основная информация

О бизнес-центре

Класс В+ / 1 100 м² / 5 этажей

Инженерные системы



Вентиляция
Приточно-вытяжная



Система оповещения о пожаре



Паркинг
Охраняемый наземный паркинг



Телекоммуникации
Интернет до 1 Гбит в сек.
Цифровое телевидение
IP-телефония



Охрана и сервис
Центральный ресепшн
Круглосуточная охрана
Системы видеонаблюдения

Инфраструктура

- Салон красоты
- Цветочный салон
- Аптека



Фотографии



Аренда

Офисного помещения

Арендуемая площадь

1 013 м²

1 - 5 этаж

Ставка аренды

12 500

руб./м² в год

Коммерческие условия

- Стоимость аренды в месяц 1 055 200 руб., УСН, включая эксплуатационные расходы.
- Включены коммунальные расходы
- Страховой депозит в размере месячной арендной платы
- Договор на срок от 11 месяцев

В аренду предлагается офисное помещение - 1013 кв.м, 1 - 5 этаж. Ставка аренды - 12 500 за кв.м в год, УСН, включая эксплуатационные расходы.



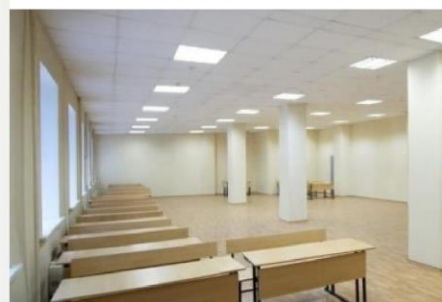
С отделкой



Кабинетная



Договор на срок от 11 месяцев

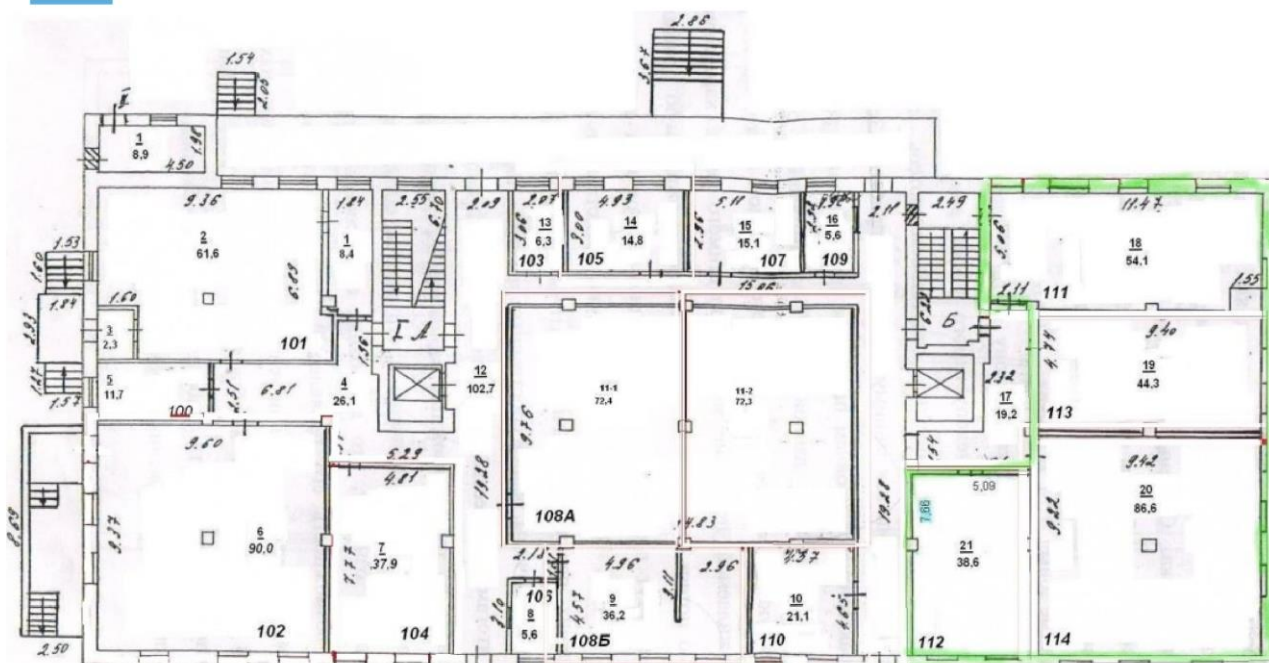


Фотографии



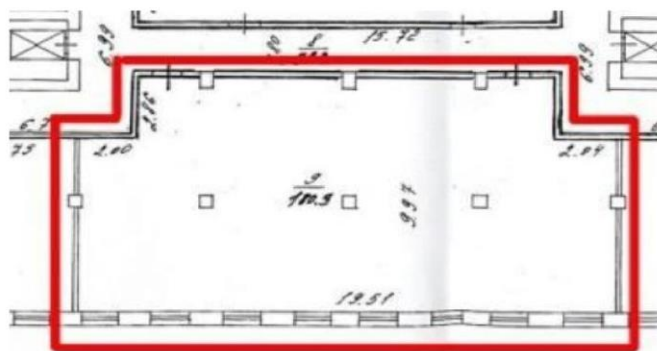
Планировка помещения

1 этаж



Планировка помещения

3 этаж



Контактная информация



Контактная информация для получения дополнительных сведений, обсуждения коммерческих условий и организации просмотров:

Ильинская Анастасия

Консультант по офисной недвижимости

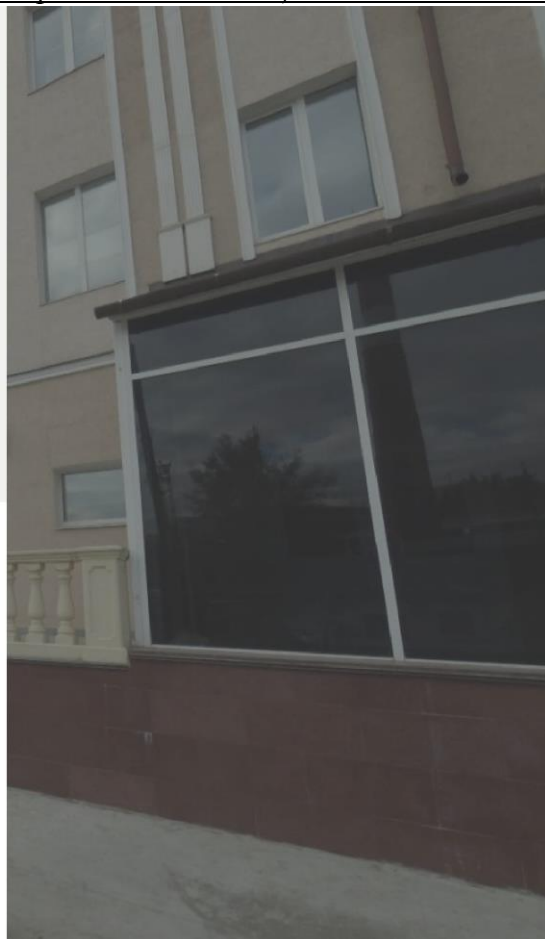
+7 (926) 011-30-21


ilinskaya@fortexgroup.ru



Fortex Consulting Group

<https://fortexgroup.ru>




29.04.2019 | Маргарита | 0% комиссия

Особняк «Средняя Переяславская улица 25 с1»

📍 Москва, Средняя Переяславская улица, 25 с1
🚇 Рижская



ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ

Технические параметры	
этажность	4
лифты	отсутствуют

Климатические системы	
вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	центральное

Системы телекоммуникаций	
провайдер связи	

Паркинг	
тип паркинга	Наземный

ИНФОРМАЦИЯ ПО БЛОКУ

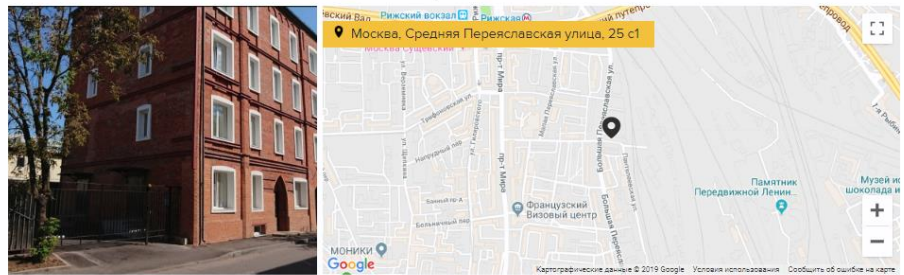
Основная информация	
этаж	0 - 5
арендуемая площадь	750 кв.м
состояние	Отделка под арендатора
планировка	Открытая

Финансовые условия	
ставка арендной платы	24000Р кв.м/год
эксплуатационные расходы	Включены в ставку
коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
предоплата	1 мес.
страховой депозит	1 мес.
налоги	УСН
месячная плата	1500000Р

Существенные условия договора	
тип договора	Прямая аренда
срок договора	от 11 месяцев

[Поиск предложений](#) | [Предложения консультанта](#) | [Избранное](#) | [Новое](#)
[Маргарита](#) [выйти](#)

Бизнес-центр «Средняя Переяславская улица 25 с1»



Аренда офисов

Площадь	Ставка	Этаж	Состояние	Планировка
750 м ²	24 000 Р	0	Отделка под арендатора	Открытая

Описание бизнес-центра «Средняя Переяславская улица 25 с1»

Транспортную доступность бизнес-центру «Средняя Переяславская улица 25 с1» обеспечивают пролегающие неподалеку городские магистрали - Проспект Мира, Третье Транспортное Кольцо.

Особняк – это современные комфортные офисы, в полной мере соответствующие стандартам бизнес-центров В класса. Имея площадь 800 кв. м, по столичным меркам бизнес-центр считается компактным зданием. Объекте всего 4 этажа, на которых располагаются офисные помещения и оборудованы места общего пользования. В бизнес-центре «Средняя Переяславская улица 25 с1» имеется возможность арендовать машиноместа на открытой охраняемой стоянке.

В особняке имеются как помещения с готовым ремонтом, так и в состоянии "shell&core" (без отделки). Благодаря централизованной системе

750 м²

24 000 Р/м² в год

Галерея: [Фото](#) / [Планировка](#)



Основная информация:

Арендуемая площадь	750 м ²
Этаж	0
Состояние	Отделка под арендатора
Планировка	Открытая

Финансовые условия

Ставка арендной платы	24 000 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц

Документы Оценщика

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01537

Выдано 26.06.2018 г.

ЩЕРБИН
Андрей Юрьевич

Паспорт 63 03 166016, выдан 26.07.2002 г.
Отделом внутренних дел Кировского района г. Саратова

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 26.06.2018
за регистрационным № 1537.64

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004021-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

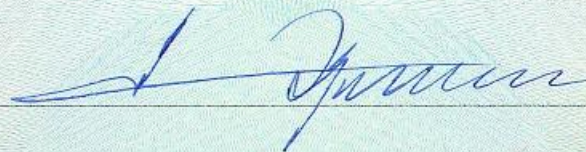
выдан

Щербину Андрею Юрьевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

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



002541-KA1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 688000

Настоящий диплом выдан

Андрею Михайловичу Щербини

в том, что он(а) с *01.09.2019* г. по *01.09.2019* г. по

принял(а) профессиональную подготовку в (на) *Академии*

интерактивной технологии развития и права

по *направлению профессиональной*

квалификации "Юристы" (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от *01.09.2019* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Щербини*

Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Юриспруденция*

специальности "Юристы" (бизнес)



Президент государственной
аттестационной комиссии
Рязань (область)

А.И.И.

Город *Москва*

МФЕ Москва, 100%

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 358



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Щердину Андрею Юрьевичу
 в том, что он(а) с 01-сентября 2007 г. по 30-сентября 2007 г.
 повышил(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"
 по программе "Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) МФПА
 выполнил(а) работу/работы на тему нет
 Секретарь Иванов
 Директор (инспектор)

Город Москва год 2007

М.П. 01.09.07



Свидетельство является государственными документам
о повышении квалификации

Регистрационный номер - 0321



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Щербини

Андрею Юрьевичу

в том, что он(а) с 01 сентября 2010 по 01 октября 2010 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО, Московская
финансово-промышленная академия
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

За время обучения сдан(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) НЕТ

выполнил(а) итоговую работу по теме НЕТ



[Signature]
Секретарь

Город Москва год 2010

М.П. Голышев, Д.Ю.Б.

Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 321

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400405280

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0426

Города

Москва

Дата выдачи

03 октября 2013 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ЩЕРБИН

Андрей Юрьевич

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Щербин Андрей Юрьевич
за время обучения в период
с 01 августа 2016 года по 31 августа 2016 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Учебно-методический центр "Интеллект"
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования "Саратовский государственный
технический университет имени Гагарина Ю.А." по программе
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" в объеме 108 часов

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

642403074437

Документ о квалификации

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Базовые дисциплины	28	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Итоговая работа на тему:


**"Управление оценочной деятельностью с
использованием передового зарубежного опыта"**

Регистрационный номер
0617

Города
Саратов


Дата выдачи
31 августа 2016 года

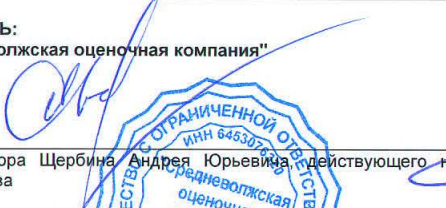



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0323/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																	
г. Москва		21 августа 2018 г.															
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Щербин Андрей Юрьевич Адрес регистрации и/или ИНН: Саратовская область, г. Саратов, пр. 50 лет Октября, д. 17, кв. 124																
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 сентября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 09 сентября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>																
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9000 руб. (Девять тысяч рублей 00 коп.). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 4-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="459 994 1396 1106"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 сентября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 ноября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 февраля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 мая 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 сентября 2018 г.	2	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 ноября 2018 г.	3	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 февраля 2019 г.	4	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 мая 2019 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:															
1	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 сентября 2018 г.															
2	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 ноября 2018 г.															
3	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 февраля 2019 г.															
4	2250 (Две тысячи двести пятьдесят рублей 00 коп.)	10 мая 2019 г.															
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.																
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 10 сентября 2018 г. по 09 сентября 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 10 сентября 2018 г. по 09 сентября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.																

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

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0321/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																		
г. Москва		21 августа 2018 г.																
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Средневолжская оценочная компания» 410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. 40/60 ИНН: 6453076320																	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 сентября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 09 сентября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>																	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 35 000.00 руб. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) / Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 4-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="478 1041 1404 1153"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 сентября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 декабря 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 марта 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)</td> <td>10 июня 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>			Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 сентября 2018 г.	2	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 декабря 2018 г.	3	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 марта 2019 г.	4	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 июня 2019 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																
1	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 сентября 2018 г.																
2	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 декабря 2018 г.																
3	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 марта 2019 г.																
4	8750 (Восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 коп.)	10 июня 2019 г.																
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 10 сентября 2018 г. по 09 сентября 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 10 сентября 2018 г. по 09 сентября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																	

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="438 1019 1364 1189"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Средневолжская оценочная компания"</p> 	<p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p> 								
<p>в лице Директора Щербина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице Руководителя Дирекции №3 Антонникова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9499/14 от "08" декабря 2014 г.</p>								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0459/7

