



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный
предприниматель
Синютин Евгений Николаевич**
*г.Ливны, т.920-808-82-92,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 15-9/2018

*об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «Лесная Долина»,
по состоянию на 17 октября 2018 года*



Заказчик: *ООО «Лесная Долина»*

Оценщик: *ИП Синютин Евгений Николаевич*

**Дата
составления
отчета** *3 декабря 2018 года*

Дата оценки *17 октября 2018 года*

2018

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Основные факты и выводы

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке 15-9/2018 от 30 сентября 2018 года, направляю Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, принадлежащего ООО «Лесная Долина»

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, площадью 1249 кв.м, расположенного на земельном участке, находящемся в аренде, по адресу: г.Москва, р-н Арбат, пер. Калошин, д.2/24 по состоянию на 17 октября 2018 года округленно, без НДС составляет

**400 550 000 (Четыреста миллионов пятьсот пятьдесят тысяч)
рублей без НДС ,**

**(в том числе, стоимость права долгосрочной аренды земельного участка
площадью 1344 кв.м., под объектом оценки 2680000 рублей)**

Настоящее заключение и полученную итоговую стоимость необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета и с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

При оценке затратный и доходный подходы не применялись, обоснование отказа от их использования дано в соответствующем разделе настоящего отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) на дату оценки.

**Индивидуальный предприниматель,
оценщик**



Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА	16
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	32
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ	37
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	39
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	45
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	46
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	48

Задание на оценку

Объект оценки	объект недвижимости, принадлежащий ООО «Лесная Долина» <i>(Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания)</i>
----------------------	--

Имущественные права на объект оценки	собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки с объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	17 октября 2018 г.
Срок проведения оценки	С 30 сентября по 3 декабря 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
Диапазон значения цен	В соответствии с заданием не определяется
Итоговая стоимость	указывать в рублях, без указания диапазона возможных значений

Дата составления отчета об оценке	3 декабря 2018 года
Порядковый номер отчета об оценке	15-9/2018
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке 15-9/2018 от 30 сентября 2018 года
Дата осмотра	Осмотр проведен представителем арбитражного управляющего, в связи с банкротством собственника имущества, в целях экономии средств. Допущения связанные с непроведением осмотра лично оценщиком, приведены в разделе допущений.
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Наименование (ФИО)	ООО «Лесная Долина»
Идентифицирующие данные	ООО "Лесная Долина" (ИНН 5032149612, ОГРН 1065032051336, адрес местонахождения: 119002, г. Москва, переулок Калошин, д. 2/24, пом. 24, этаж 1) в лице конкурсного управляющего Захаровой Натальи Борисовны (ИНН 503208161990, СНИЛС 024-126-517-07, регистрационный номер 13560, адрес для корреспонденции: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д.7, а/я 20)
сведения об оценщике	
Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Хохловский пер. д.13, стр.1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Место нахождения оценщика	303852 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-82-92, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта 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.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:
- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Проведение осмотра объектов оценки было поручено помощнику арбитражного управляющего, который при интервьюировании оценщиком описал объекты, подтвердив это описание документами и результатами применения средств фотофиксации, примененных при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Описание объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки:

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости- нежилое одноэтажное здание, с подвалом и мезонином, площадью 1249 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Арбат, пер. Калошин, д.2/24, год строительства 1917, кадастровая стоимость 296054579.21 рублей, кадастровый № здания 77:01:0001058:1026, кадастровый № участка, на котором расположено здание 77:01:0001058:1004, площадь 1344 кв.м. Участок находится в долгосрочной аренде до 3 октября 2061 года.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

Информация о текущем использовании объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки (элементов, входящих в состав объекта оценки):

На дату оценки объект используется по назначению, сдается в аренду под торгово-офисные и учрежденческие помещения. В мезонине располагается школа. Здание в целом, в хорошем состоянии, все коммуникации, пожарная сигнализация, требуется текущий ремонт кровли

Здание принято под государственную охрану в качестве объекта культурного наследия «Дом, в котором в 1822-1830 г.г. жил и умер русский военачальник И.И.Алексеев, участник взятия Измаила в 1790г., герой русско-финляндской войны 1808г. и Отечественной войны 1812 г. В этом доме в 1830-х - 1840 х годах также жил декабрист А.Ф.Вадковский».

Заказчик осуществляет деятельность по сдаче в аренду на коммерческой основе помещений, расположенных в данном строении. При этом, в соответствии с Законодательством РФ и г. Москвы, ООО «ЛЕСНАЯ ДОЛИНА» приняло на себя обязательства и обязано выполнять законные требования в области сохранения культурного наследия, а также Постановлений Москомнаследия и Предписаний контролирующих и судебных органов в отношении упомянутого объекта. В настоящее время помещения в здании сдаются в аренду. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – 840 м², свободных площадей – 90 м². Заключено порядка 15 краткосрочных (11 мес.) договоров.

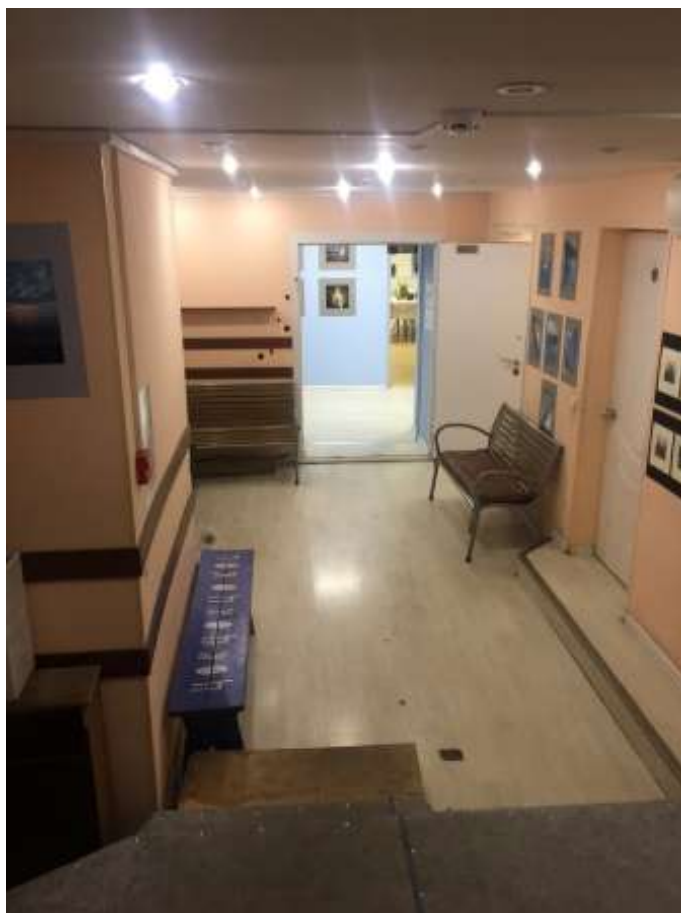
Правоподтверждающие и технические документы

Сканы представленных оценщику документов, содержащие данные, характеризующие состояние объекта на дату оценки приложены к отчету. Пользователь отчета об оценке может ознакомиться с указанными документами их реквизитами и содержащимися в них сведениями, в приложении.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Ниже приведены фото объекта оценки



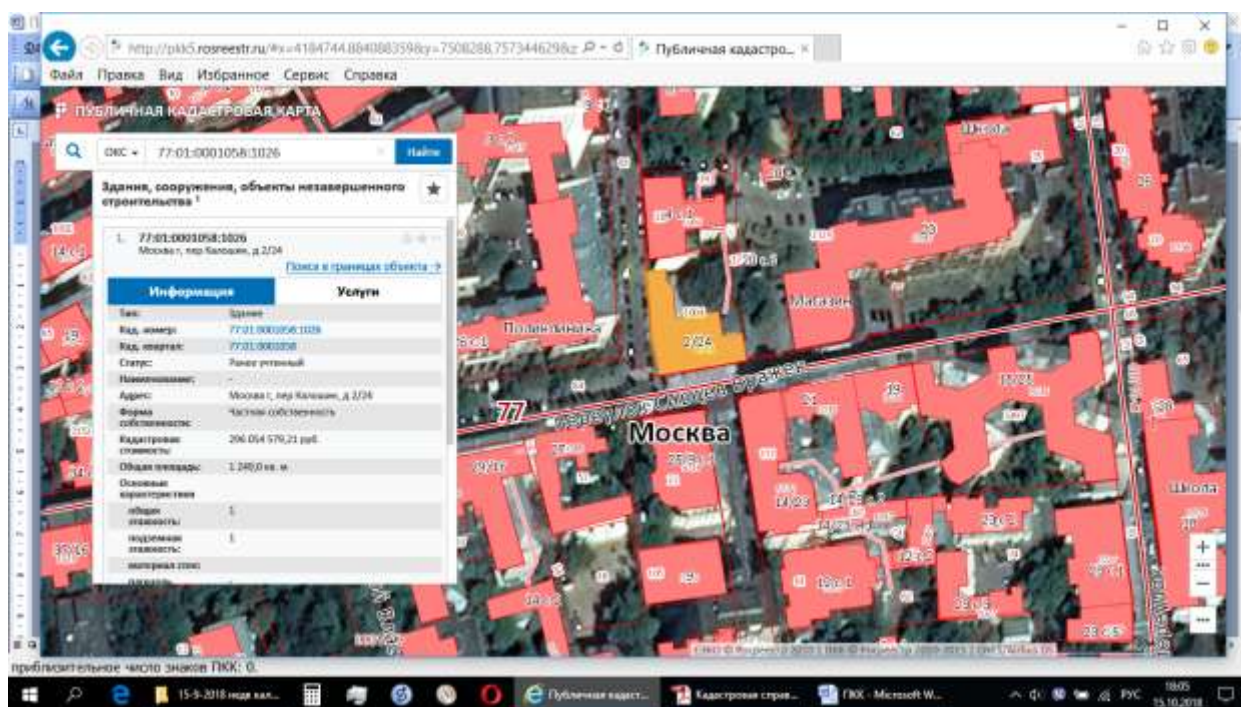




Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



Ниже представлены сведения с Публичной кадастровой карты об объектах оценки



<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4184744.884088359&y=7508288.757344629&z=18&text=77%3A01%3A0001058%3A1026&type=5&app=search&opened=1>

77:01:0001058:1026

Москва г, пер Каложин, д 2/24

Тип: Здание

Кад. номер: 77:01:0001058:1026

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Физический износ, в рамках настоящей работы определяется методом экспертизы состояния, основываясь на имеющихся данных, по таблице Росстата.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Состоянию объекта оценки, соответствует табличное значение износа 50%.

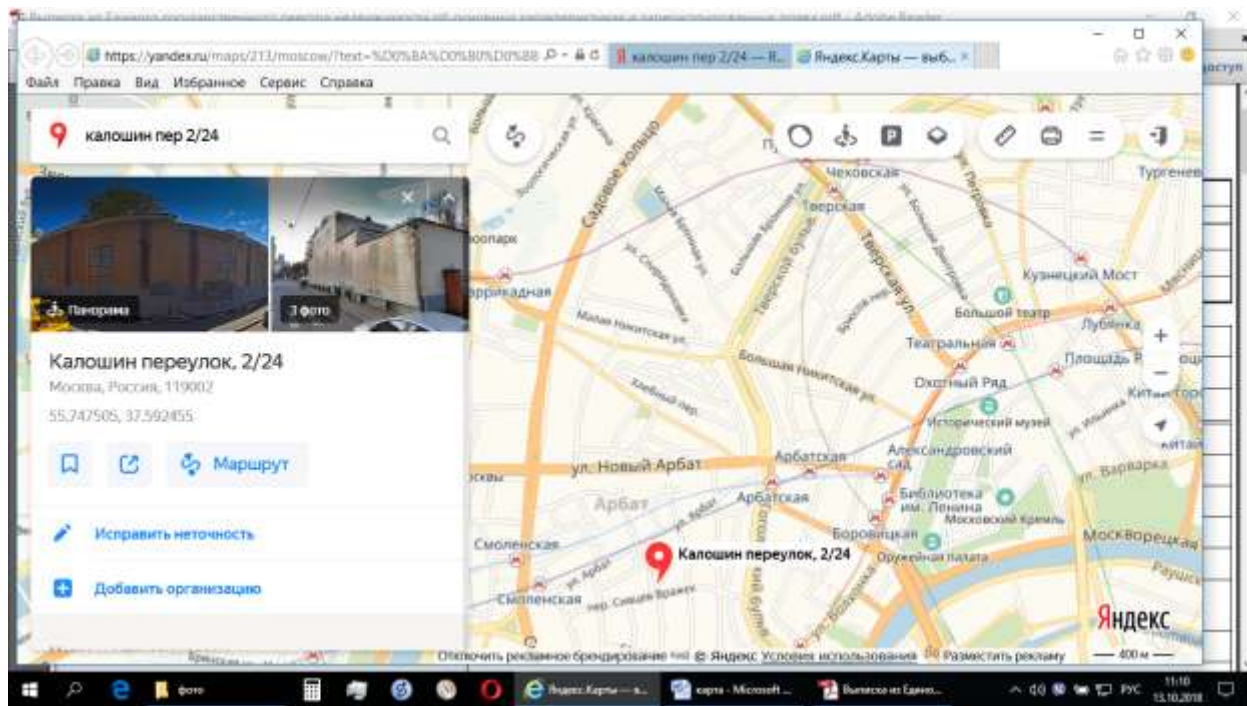
Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о подобных зданиях. Функциональный износ принимается равным 0.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков,

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки, и их конкретное местоположение на физической карте.



<https://yandex.ru/maps/>

Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые объекты
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Временного управляющего, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Район расположения объекта оценки

Арбат — исторический и административный район в Москве, а также внутригородское муниципальное образование. Находится на территории Центрального административного округа к западу от Кремля.

Площадь территории района — 211 га. Численность населения — 26,9 тыс. человек (на 1 января 2010 год).

На территории находятся важные министерства: Минобороны России, МИД России, Минэкономразвития (Трубниковский пер., 19).

Основные улицы — Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

Анализ рынка объекта оценки

Поскольку тенденции рынка коммерческой недвижимости отражаются и рынками других помещений, а также, учитывая, что тенденции рынка характерны для всей страны в целом, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости (в том числе по жилой недвижимости, как наиболее информативном индикаторе рынка) и по всем регионам

Ниже приведены данные включающие в себя:

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

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

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

При анализе рынка оценщик исходил из того, что тенденции свойственные рынку в целом, свойственны также и рынку в районе расположения объекта оценки. В анализе рынка приведены данные, свойственные как для рынка недвижимости России в целом, так и для рынка в Орловской области- в целом, тенденции одинаковы.

Общэкономический обзор

Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность,%					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

Российский рынок недвижимости

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

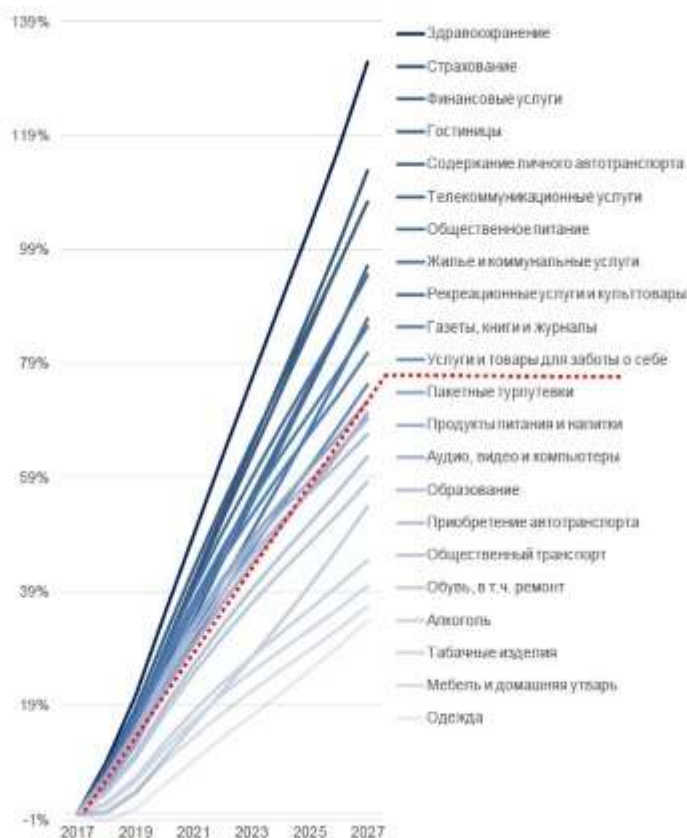
По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спрэды продолжают расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

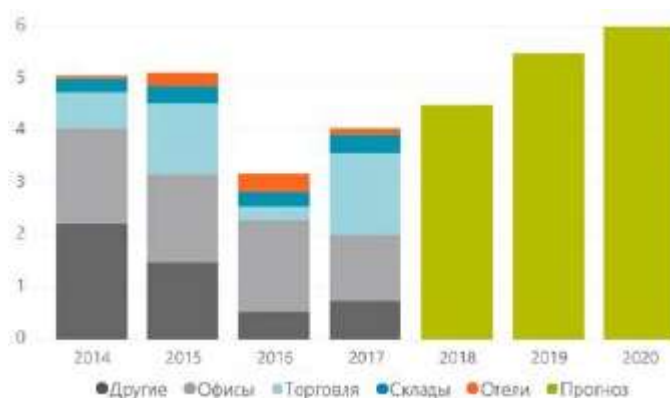
Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Объем инвестиций (млрд евро)**



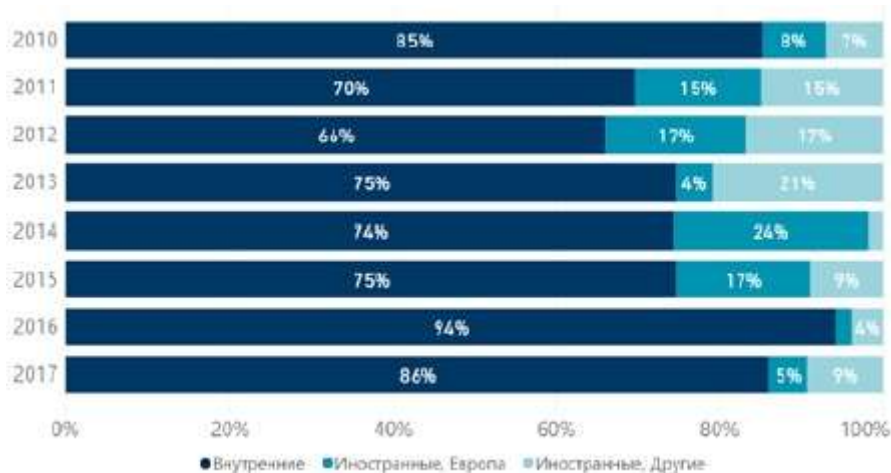
2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости

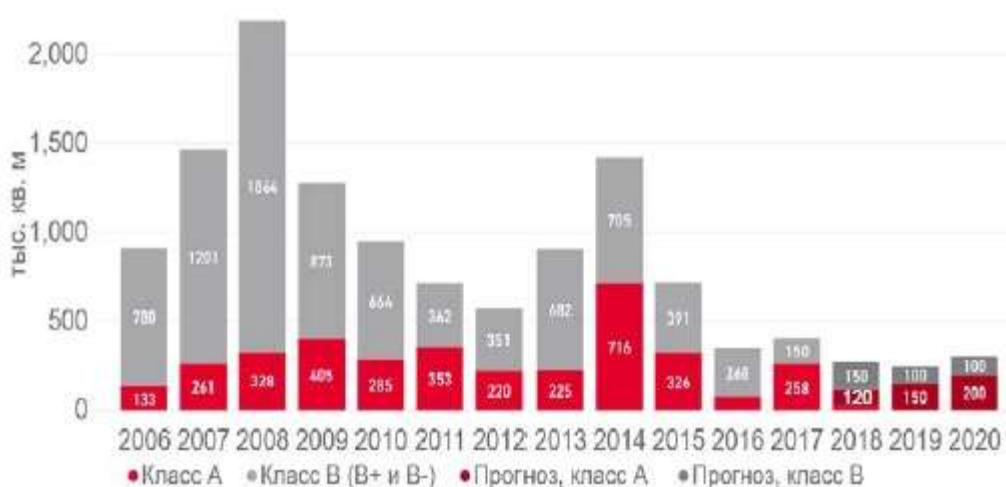


Офисная недвижимость

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость – основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Новое строительство по классам офисов



Рекордно высокий спрос на офисы вернулся к докризисным показателям. За четыре квартала 2017 года было заключено 2900 новых сделок общим объемом примерно 1,91 млн кв.м.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

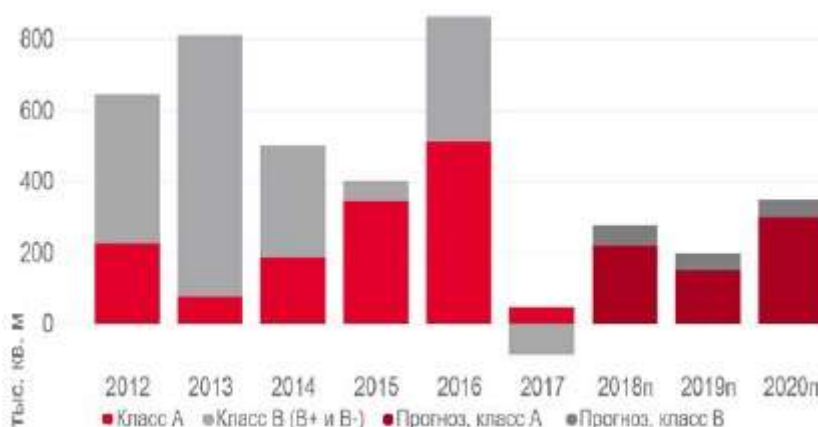
Возвращение к докризисным уровням спроса связано с реализацией отложенного спроса на низком рынке, активностью гос. корпораций. Бизнес адаптировался к новой экономической реальности, оптимизировал стратегии и готов принимать решения на стабилизировавшемся рынке. К тому же завершился пятилетний период после предыдущего всплеска переездов в 2012 году. Крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляют 15% от спроса. Это приобретение нескольких зданий целиком и отдельных блоков в бизнес центрах. Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 2017 году являются компании секторов ИТ и ПО (21%), Банки и Финансы (13%) и Розничная торговля (11%). После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне.

Самые активные сектора бизнеса по заключенным сделкам в 2017 году



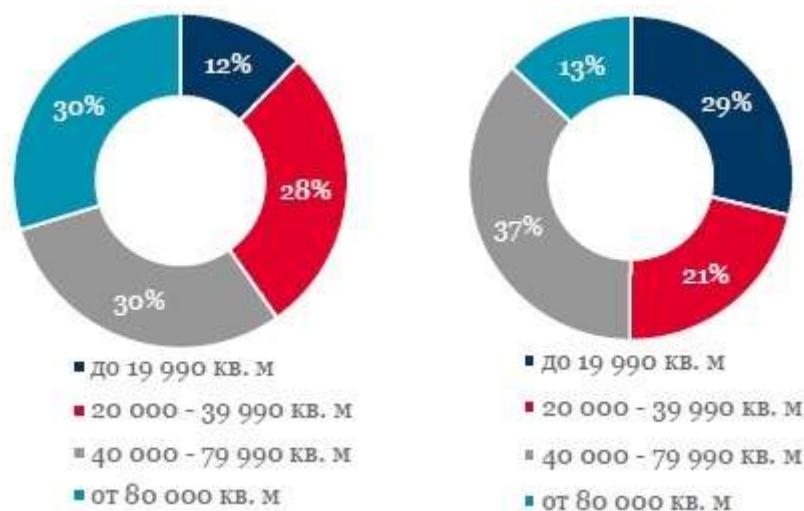
В первой половине года отмечалось высокое отрицательное поглощение, однако, по итогам 2017 года ситуация выправилась и востребованность дополнительных офисных помещений только продолжит расти.

Объем поглощения офисов (по классам)



«Москва-Сити» – самый востребованный субрынок Москвы в 2017 году. В то время как многие субрынки становятся менее привлекательными, офисы с центральным местоположением, таким как субрынки Шаболовский, Белорусский и Сити все более востребованы. Самым привлекательным является субрынок «Москва-Сити». Большое влияние на высокое поглощение в субрынке Сити оказал четвертый квартал 2017 года. Объем предложения увеличился на 239 000 кв.м, а вакансия осталась на прежнем уровне ввиду

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
По площади торговых объектов
Существующие Планируемые к открытию в 2018 году



Тенденция смещения фокуса девелоперов со строительства крупных объектов на проекты меньшей площади очевидна при анализе структуры планируемых к вводу проектов. Динамичнее всего увеличивается доля небольших районных торговых центров площадью до 20 000 кв.м, причем как по количеству объектов, так и по суммарной площади. Ритейлеры также, как и девелоперы не отстают от современных реалий рынка, активно развивая мини-форматы («Мой Ашан», AV Daily, «Детский мир», Leroy Merlin и др.).

В ближайшие два года восстановления строительной активности на рынке торговых площадей не ожидается. В основном будут открываться небольшие торговые центры и 1-2 крупных проекта в год. В 2018 году новое строительство останется на уровне 2017 года. Наиболее вероятно, что откроется только один крупный объект – «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

Ритейлеры находятся в поисках новых эффективных форматов. Крупные операторы продолжают умеренную экспансию. Наиболее активно развивающимися игроками рынка являются продуктовые сети. Активное развитие получил относительно новый для российского рынка формат фудхоллов и гастропространств. В данный момент в Москве открыто 8 объектов данного формата, все чаще анонсируются новые проекты, в том числе в составе операторов торговых центров (ТЦ «Пятая авеню», «Никольская плаза», торговые центры «Золотой Вавилон»). Фудхоллы становятся трафикообразующими арендаторами и новыми центрами притяжения для торговых объектов. Продуктовые ритейлеры, ранее работавшие в нескольких форматах (гипермаркет, супермаркет, минимаркет и др.) отказываются от развития наименее успешных концепций. Так, «Окей» продал магазины формата супермаркет, а X5 выставили на продажу «Перекресток Экспресс». Российские бренды объявляют о планах международной экспансии – «Леонардо», «Даблби», «Ташир Пицца», Gulliver, Alex Fitness. Некоторые международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в 2017 году, сразу начали активную экспансию – японский бренд Miniso заявил о планах выхода в регионы и об открытии 100 магазинов до 2019 года, Under Armour помимо Москвы запустил магазины в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах Москвы остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж,

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных ТЦ - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	MIN	MAX
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр	–	14 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	15 000
Магазины торговой галереи	20 000	180 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	100 000
Фуд-корт	75 000	150 000

** Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки и могут сильно разниться в зависимости от ТЦ.*

Чего ждать от рынка коммерческой недвижимости

Эксперты четырех ведущих международных консалтинговых компаний ожидают восстановления рынка коммерческой недвижимости Москвы в следующем, 2018 году.

В первую очередь аналитики прогнозируют в столице увеличение ввода торговых и офисных площадей, снижение доли пустующих площадей во всех сегментах коммерческой недвижимости, а также незначительный рост ставок аренды или сохранение их на текущем уровне.

Торговые центры

«Главный тренд — снижение вакантности помещений в торговых центрах»

Екатерина Земская, руководитель департамента торговой недвижимости JLL:

— Главным трендом московского рынка торговой недвижимости в 2018 году будет снижение вакантности в качественных торговых центрах Москвы. В условиях ограниченного ввода новых объектов в 2017 году (около 200 тыс. кв. м) мы ожидаем снижения доли свободных площадей с 7,5% в декабре 2016 года до 5,7% в декабре 2017-го. В 2018 году в действующих ТРЦ также будут постепенно заполняться площади в торговых центрах, введенные в 2015–2016 годах.

Крупные сетевые ретейлеры продолжают свое развитие, тестируют новые концепции и запускают новые форматы. Также мы видим растущий интерес к нашему рынку со стороны новых международных брендов, и всем для этого нужны подходящие площадки в современных профессиональных торговых центрах.

На 2018 год в Москве анонсированы к вводу порядка 300 тыс. кв. м арендуемых площадей в торговых центрах. Самыми крупными событиями будущего года станут ТРЦ на Каширском

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

шоссе (71 тыс. кв. м, девелопер — «ЭНКА ТЦ»), «Остров мечты» (160 тыс. кв. м, девелопер — ГК «Регионы»), «Арена плаза» (20 тыс. кв. м от ВТБ). Примечательно, что из всего списка проектов 2018 года только один является классическим ТРЦ — проект «ЭНКА ТЦ» на Каширском шоссе.

Офисы

«Мы не ожидаем серьезных изменений на рынке офисной недвижимости»

Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank:— Мы не ожидаем серьезных изменений на рынке офисной недвижимости Москвы в 2018 году. По мере ухода с рынка дешевых предложений средневзвешенная ставка вырастет на 3–5% за год: в офисах класса А она составит 24,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год без учета НДС и операционных расходов, в офисах класса В — 14 тыс. руб. за 1 кв. м.

Ввод новых бизнес-центров вырастет относительно 2017 года и составит около 500 тыс. кв. м офисов класса А и В. За счет невысокого объема нового строительства, но стабильного чистого поглощения на уровне 600 тыс. кв. м в год **свободные площади продолжают сокращаться и в офисах класса А достигнут значения 16,7%, а в офисах класса В — 12,6%.**

Стрит-ритейл

«Рынок стрит-ритейла продолжит тенденции текущего года»

Ольга Ясько, директор по развитию бизнеса Cushman & Wakefield:

— Рынок стрит-ритейла в 2018 году продолжит тенденции текущего года. В первую очередь это касается помещений в торговых коридорах центра Москвы, которые активно оправляются от последствий программы по благоустройству улиц. В наиболее трудном положении оказался сегмент люксовых операторов — для них отсутствие парковки и полный запрет на движение личного автотранспорта является критичным фактором для развития. Программа по благоустройству города в будущем затронет более удаленные от центра районы столицы, что приведет к улучшению характеристик отдельных помещений, а значит, к их большей ликвидности.

Основной объем спроса по-прежнему формируют и продолжают формировать операторы общественного питания и продуктовые операторы различных форматов. При этом торговые помещения, особенно в периферийных районах города, активно арендуют не только сетевые продуктовые концепции, но также операторы, торгующие отдельными видами продукции — мясной, рыбной, овощной, хлебопекарной и так далее.

Что касается стоимости аренды, то сейчас нет никаких предпосылок к их изменению. А отмечаемые увеличения средних цен по отдельным улицам в большей степени связаны с тем, что с рынка были вымыты наиболее ликвидные предложения.

Склады

«Ставки аренды на склады сохранятся на прежнем уровне»

Элеонора Богданова, региональный директор департамента складской недвижимости Colliers International:

— Прошедший год продемонстрировал нам, что рынок постепенно восстанавливается на фоне сохранения высокого уровня спроса на складские площади. Мы ожидаем, что подобная рыночная активность продолжится и в 2018 году. При этом фокус будет сохраняться на развитие ритейла, в том числе онлайн-ритейла. Не изменится интерес и к большим складским площадям.

Существенный объем готовых складских площадей, большая доля реализованных проектов по

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

схеме built-to-suit сдерживают рост ставок. В следующем году ставки аренды на качественные склады в Московском регионе останутся на прежнем уровне — в диапазоне 3,4–4 тыс. руб. за 1 кв. м в год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока. Вакантность при этом продолжит снижаться на фоне низкого объема спекулятивного ввода. Примечательным в этом отношении станет 2019 год, когда на рынок должны будут вернуться складские площади, которые сейчас занимают арендаторы, ожидающие собственные склады, реализуемые по схеме built-to-suit.

<https://realty.rbc.ru/news/5a328ba89a7947863669b012>

CBRE: на рынке офисов вакансии продолжит снижаться, а спрос будет расти

Согласно данным компании CBRE по предварительным итогам первого квартала 2018 года объем прироста нового предложения офисов в Москве составит порядка 40 600 кв.м, что почти в два раза превышает значение аналогичного периода прошлого года. В январе-марте 2018 года были введены в эксплуатацию три офисных здания класса «В».

Динамика объемов новых сделок, нового предложения и доли свободных площадей



Сроки экспозиции (выводы о ликвидности объекта)

Срок экспозиции объекта является фактором конкурентного преимущества. Перезапуск маркетинговой кампании является необходимой составляющей арендной политики. Основываясь на данных о сроках экспозиции объектов на основе анализа сделок аренды офисов класса «А» и класса «В» в Москве за период 2004-2017 годов (более 50 000 записей), 63% всех офисных площадей в Москве сдается в течение полугода, 80% сдается в течение года.

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Она в меньшей степени влияет на успех или неуспех арендной кампании.

Данные, накопленные за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Доля сданных офисов (класс «А» и «В») в зависимости от срока экспозиции**



Состояние рынка влияет на наклон кривой экспозиции. Наиболее характерным является 2008 год, в который более половины сделок с офисами были сделками предварительной аренды.

Ожидаемо, наиболее «быстрыми» годами были 2005-2007, когда в течение полугода сдавалось более 80%.

2009 год был самым медленным, но, тем не менее за полгода было сдано более 50%. 2015 год практически повторил паттерн 2009 года.

Любопытно, что три квартала 2017 года показывают динамику сходную с 2005-2007 годами, с большой долей «быстрого» рынка и высоколиквидных помещений.

Эксперты Cushman & Wakefield полагают, что это может быть сигналом к разогреву рынка даже при высоком уровне свободных офисов.

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором, она в меньшей степени влияет на успех или неуспех арендной кампании:

- 30% офисных площадей, экспонирующихся на рынке, относятся к низколиквидным. Это означает, что эффективная доля свободных площадей для Москвы находится на уровне 11-12%.

<https://zдание.info/2393/2420/news/11273>

Фактические цены на здания в районе Арбат

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв.м.	Общая цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Ссылка
1	Офисное ул.Арбат,20	10 кабинетов на 2 этаже	172	98000000	569767	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi/most/ofisnoe_pomeschenie

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв.м.	Общая цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Ссылка
						172 m 1228870372
2	Торговое Николопесковский пер.4	Торговое помещение 1 этаж новостройка	167	59000000	353293	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_pomescheniya_167_m_1509475285
3	Помещение свободного назначения, Арбат 6/2	Помещение подвал 2 этаж	135	43500000	322222	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_135_kv.m._ul._arbat_d_62_moskva_1118772895
4	Помещение свободного назначения, Арбат 6/2	Помещение подвал 1 этаж	225	66000000	293333	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_225_kv.m._ul._arbat_d_62_moskva_1475437699
5	Офис Новый Арбат вл.7 стр.1	Помещения этажей 1,2,3,4, подвала	1507,3	342400000	227161	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1507.3_m_1145989008
6	Помещение свободного назначения, Арбат 26/1/с2	Мансарда	190	54500000	286842	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_966715102
7	Помещение свободного назначения, Арбат 6/2	2 этаж из 4	134,3	87007205	647857	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_134.3_m_na_arbate_954878693
8	Помещение свободного назначения Николопесковский пер.6	полуподвал	370	70000000	189189	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_370_m_1362432326
9	Особняк Арбат 36/2с6	Здание	2690	700000000	260223	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_ofisotelrestoranklubposolstvo_1453891686
10	Особняк Арбат 36/2с6	Здание	2690	799000000	297026	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2690_m_1659926173
11	Офисное Новый Арбат д.5 стр.3	Здание	944	184354000	195290	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_944_m_1021511909
12	Свободное назначение Смоленская площадь 8/12/1с1	Здание	770	84500000	109740	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_770_m_1329949302
13	Банк Пречистенка, д.36	Три здания 2 460,6 кв.м, 554,4 кв.м, 338,8 кв.м, кадастровые номера	3355,8	1800000000	536385	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_bank_a_3355.8_m_1525319379

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв.м.	Общая цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Ссылка
		77:01:0001055:1019, 77:01:0001055:1018, 77:01:0001055:1014				
14	Помещение свободного назначения, Гагаринский пер., 33	Здание	805	520000000	645963	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/psn_805.00m_2_907035056
15	Помещение свободного назначения, Остоженка, 6	Здание	1345	1147500000	853160	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1345_m_953735278
16	Офисный центр Гагаринский пер., 25	Здание	2800	1000000000	357143	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_gagarinskiy_1492833283
17	Помещение свободного назначения, Нащекинский пер., д.8	Здание	2500	1844910000	737964	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2500_m_967015011

Разброс цен от 200 до 800 тысяч за 1 кв.м. обоснован состоянием зданий и их расположения относительно центральных улиц района (по красной линии или внутриквартально)

Скриншоты страниц с объявлениями о продаже аналогов в приложении к настоящему отчету.

Описание процесса оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ (НЭИ) участков как незастроенных:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объект оценки- здание, являющееся объектом культурного наследия. Какое-либо его использование кроме текущего, имеет законодательные ограничения.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Наиболее эффективным использованием объекта оценки признает его текущее использование в качестве арендной офисной недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

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

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

-в рамках сравнительного подхода- метод сравнения продаж

В рамках настоящей оценки затратный подход не используется, поскольку объект построен в 1917 году с соблюдением архитектурного стиля того времени, подбор аналога в современных справочниках для затратного подхода, применительно к объекту оценки затруднителен. Кроме того, в условиях когда рынок подобных объектов хорошо развит, всякая необходимость применения затратного подхода отсутствует, поскольку в таких условиях

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

затратный подход может негативно повлиять на итоговый результат оценки. Доходный подход в рамках настоящей оценки также не применяется, поскольку значения арендных ставок, по которым объект оценки сдается в аренду, не позволяют капитализировать чистый операционный доход в рыночную стоимость. Это может объясняться, например престижем района местонахождения объекта оценки, когда собственник покупает его не в целях последующей сдачи в аренду и извлечения дохода из объекта оценки, а в целях статусного расположения собственного офиса или в инвестиционных целях, поскольку объекты в центре столицы, в значительно меньшей степени подвержены каким-либо кризисным явлениям. В целях подтверждения правильности решения отказаться от доходного подхода, оценщик справочно произвел индикативный расчет стоимости объекта, если бы она определялась доходным подходом. Расчет приведен справочно и в расчетах не учитывается.

Сведения о валовой выручке от аренды с учетом недозагрузки площадей представлены заказчиком и составляют 1098368 рублей в месяц (*оценщиком проанализированы текущие арендные ставки на площади объекта оценки и сделан вывод о том, что они, в целом, соответствуют рыночным*). Кадастровая стоимость объекта 296 054 579,21 рублей. Налог на имущество в Москве для объекта оценки 2,2% от кадастровой стоимости-6513201 рубль. Расходы на замещение, приняты в размере 2% от стоимости замещения.

Полные затраты на замещение для зданий и сооружений рассчитаны с использованием сборника укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружения УПВС <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php>.

расчет стоимости замещения приведен в и таблице ниже.

Наименование объекта	строительный объем, куб. м	№ сборника/т аблицы	стоимость замещения по сборнику на 1 кубм., руб	Общая стоимость замещения по сборнику в 1970 г., руб
Здание административное	6217	сб26/52	20,40	126827

Для перехода в текущие цены использованы:

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления Москва 0,92 <http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm>

1969г- 1.01.1984 г. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек индекс 1,17

01.01.84 г. – июль 2011 г. Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Письмо от 14 июля 2011 г. № КЦ/П2011-07 «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на июль 2011 года» <http://www.ocenchik.ru/docs/1004.html> Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 на июль 2011 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации Москва 152,95

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на III квартал 2011 года

Москва индекс к ФЕР-2001 административные здания 6,16 <http://www.ocenchik.ru/docs/945.html>

Письмо от 01.10.2018 г. № 40178-ЛС/09 ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА 23 квартал 2018 ГОДА [без НДС]

Индекс к ФЕР-2001 административные здания 7,14

<http://www.e-smeta.ru/index/1122-pismo-minstroy-smr-fer-ter-3kv2018-40178.html>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

расчет индекса 3 квартал 2018 к третьему кварталу 2011 $7,14/6,16=1,16$

Коэффициент перехода цен на дату оценки: $0,92 \times 1,17 \times 152,95 \times 1,16=190$

Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведен с использованием методики, предложенной в справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017. с.89. Там же приведены данные о среднегодовых значениях прибыли предпринимателя (для Оцениваемых объектов оно равно 18,5%).

период строительства для аналогичных объектов составляет 10 месяцев
расчет производится по формуле

$$ПП = ((1+N)^C - 1) * 100\%$$

Где

ПП-прибыль предпринимателя

N годовая норма прибыли

C- срок строительства

Прибыль предпринимателя 15%

Расчет стоимости замещения приведен в таблице ниже

наименование	Общая стоимость замещения в ценах 1969 г., руб	Коэффициент прибыли предпринимателя	коэффициент перехода в текущие цены	коэффициент НДС	Стоимость замещения, руб.
Здание административное	126827	1,15	190	1,18	32699805

Ежегодные расходы на замещение 653996 рублей. Земельные платежи в год 1,5% от кадастровой стоимости участка - 2680159 рублей. Чистый операционный доход $1\ 098\ 368 * 12 - 6513201 - 653996 - 2680159 = 3333060$ рублей. Норма текущей доходности по справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017, с.103- 11,4% Среднегодовой рост цен по этому же справочнику 3,6%, норма возврата капитала, при допущении об оставшемся сроке жизни объекта 75 лет (исходя из срока жизни объекта 150 лет и данных об износе, определенном в разделе описания в 50%), методом Ринга $1/75=1,33\%$ Ставка капитализации $11,4+1,33-3,6=9,13\%$ Стоимость объекта, исходя из его доходности $3333060/9,13\%=37034000$ рублей, что лежит далеко за пределами рыночных предложений аналогов, приведенных в разделе анализа рынка.

Сведение результатов.


Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости прав на земельных прав на участок под объектом оценки

Участок находится в долгосрочной аренде до 3 октября 2061 года.


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

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

19 ИЮЛ 2018 № 001-1-53074/18-1

на № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ООО «Лесная долина»
Н.Б. Захаровой
ул. Тверская, д. 7, а/я 20,
г. Москва, 125009

О направлении информации

Уважаемая Наталья Борисовна!

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) в соответствии с Вашими запросами от 22.06.2018 № 4 и № 5 о предоставлении информации в отношении ООО «Лесная долина» (ИНН 5032149612) сообщает следующее.

Между Департаментом и ООО «Лесная долина» заключен договор аренды № М-01-038689 от 07.11.2012 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001058:1004 площадью 1344 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Калошин пер., вл. 2/24, стр. 1-2, сроком до 03.10.2061, для эксплуатации административного здания. Права и обязанности по указанному договору аренды перешли к ООО «Лесная долина» с 23.01.2015 согласно дополнительному соглашению от 31.03.2015 (копия прилагается).

Подготовка и направление в Ваш адрес копии договора аренды земельного участка № М-01-038689 от 07.11.2012 требует дополнительной проработки. В связи с чем копия вышеуказанного договора будет направлена в Ваш адрес дополнительно.

Также в связи с наличием задолженности по договору аренды № М-01-038689 от 07.11.2012 направляем расчеты суммы задолженности по арендной плате и пени.

Приложение: на 12 л. в 1 экз.

Начальник Управления правового
обеспечения в сфере защиты имущества
Н.В. Семенюта

Сурова Э.А.

В качестве наиболее приемлемой методики расчета стоимости прав долгосрочной аренды на земельный участок, оценщик выбрал порядок, который определен ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27.07.2004 №522-ПП

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = \text{Суч.} \times \text{Сср.п.} \times \text{Кср.а.} \times \text{Кп.}$$

где,

С - размер платы за право аренды;

Суч. - площадь земельного участка (га.);

Сср.п. - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (определен на основании представленного Заказчиком дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, как 1,5% от кадастровой стоимости);

Кср.а. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

Кп - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории (за исключением компенсационного озеленения) Кп = 0.7. В остальных случаях Кп = 1.0.

Таблица 2

Значения коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (Кср.а.)

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная Аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Поскольку в расчетах используется не стоимость аренды, а полная стоимость аренды участка, определенная на основании данных о его полной кадастровой стоимости, дополнительно умножать ставку аренды на площадь участка не требуется.

Стоимость оцениваемого права аренды, определенная в соответствии с используемой методикой, в рублях составляет :

$$1,5\% * 178\ 677\ 273,60 * 1 * 1 = 2680159 \text{ рублей}$$

Заключение: стоимость земельных прав под объектом оценки (права аренды земельного участка площадь. 1344 кв.м.) составляет округленно 2680000 рублей.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в *последовательном выполнении следующих действий*:

- 1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные *элементы* сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются *корректировки* для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- 2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- 2.2. Цена за единицу объема строения
- 2.3. Цена за квартиру или комнату
- 2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади здания или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м³ здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов капитального строительства и отказывается от применения других единиц сравнения.

Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов. В разделе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов в данном сегменте рынка. Там же были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах используются 3 отобранных аналога отдельно-стоящих зданий.

Предложения по продаже объектов аналогов опубликованы в период предшествующий дате оценки не более чем месяц, на момент оценки цены предложения действительны. Предпочтение было отдано аналогам, расположенным рядом с объектами оценки, внутриквартально.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Скриншоты страниц, ссылки на отобранные аналоги, их описание приведены в разделе анализа рынка.

В таблицах ниже приведены данные об отобранных аналогах и произведен расчет удельной стоимости объекта оценки

Оценщик является членом «Саморегулируемой организации «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва	Москва
Местоположение	пер.Калошин	ул.Арбат 36/2сб	Пречистенка, 36	ул.Новый Арбат, 5, стр3
Функциональное назначение	офисное	свободное назначение	офисное	офисное
Окружение	объекты жилого и нежилого назначения	объекты жилого и нежилого назначения	объекты жилого и нежилого назначения	объекты жилого и нежилого назначения
Тип объекта	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящее здание
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	1249,00	2690,00	3355,80	944,00
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки (реконструкции)	1917	1999	начало 20 века	середина 20 века
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		сентябрь	сентябрь	сентябрь
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_2690_m_1659926173	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_banka_3355_8_m_1525319379	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_944_m_1021511909

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	799999000	1800000000	184354000
Цена за 1 кв метр руб.	-	297397	536385	195290
Назначение объекта	офисное	свободное назначение	офисное	офисное
Корректировка,	-	0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	297397	536385	195290
Тип объекта	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящее здание
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	297397	536385	195290
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,097	-0,097	-0,097
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	268549	484356	176347
Дата продажи/Дата выставления на торги		сентябрь	сентябрь	сентябрь
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	268549	484356	176347
Местоположение	культурный исторический центр	культурный исторический центр	культурный исторический центр	центр административного район
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,15
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	268549,00	484356,00	202799,05
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	268549,00	484356,00	202799,05
Общая площадь помещения, кв. м	1249,00	2690,00	3355,80	944,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,46	0,37	1,32
Корректировка,	-	0,20	0,20	-0,05
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	322259	581227	192659
Техническое состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка,		0,00	0,00	0,09
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		322259	581227	209998
Валовая коррекция		0,30	0,30	0,39
Степень схожести		0,70	0,70	0,61
Вес аналога		0,3483	0,3483	0,3035
Стоимость 1 кв.м. (руб)	378419			
рыночная стоимость объекта , руб. с НДС	472645331			
Стоимость объекта без НДС	400546891			

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все здания находятся в собственности, корректировка не требуется

Корректировка на назначение объекта

Все объекты пригодны для использования в качестве офисной недвижимости без производства дополнительных вложений

Корректировка на тип объекта

Поправка на тип объекта может быть определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.167 Поправочный коэффициент для аналогов, являющихся отдельно-стоящими зданиями принимаемый в расчетах 0,9, если объект оценки встроенное помещение. Все объекты отдельно-стоящие здания, корректировка не требуется

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный или безналичный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на торг определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.273. Скидка на торг для высококлассных офисов, к которым можно отнести офисы, расположенные в центре столицы, лежит в диапазоне 9-10%, принимается среднее значение скидки на торг для офисов класса А и В- 9,7%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют, в целом, схожие характеристики локального местоположения. Однако, аналог 3 расположен, хоть и в центре административного района, все же не в самом пешеходном культурно-историческом центре Арбата, как остальные объекты. Поправка применена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.139. Отношение цен офисно-торговых помещений в центре административного района к цене офисов в культурно-историческом центре 0,87. Поправка $1/0,87=14\%$

Корректировка на материал стен объекта

Все объекты из штучных материалов (кирпич) корректировка не требуется

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние

Корректировка может вводиться по данным справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.238 Отношение удельной цены объекта требующего косметического ремонта к объекту с отделкой в среднем состоянии составляет 0,85. Корректировка $1/0,85= 0,18$. Корректировка потребовалась для цены аналога 3, находящегося в удовлетворительном состоянии, в то время, как остальные объекты в хорошем состоянии. Поправка приведена под значение необходимости косметического ремонта, который применительно к аналогу 3 не требуется, поэтому оценщик считает возможным применить 50% значение корректировки- 0,09

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

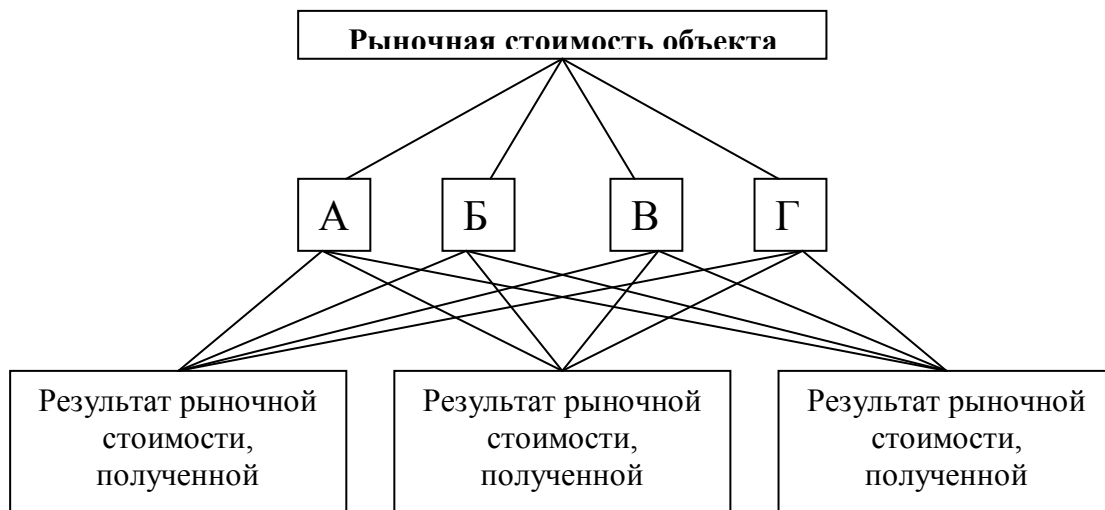
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



В рамках настоящей оценки стоимость рассчитана одним подходом, согласование не требуется

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки – объекта недвижимости, площадью 1249 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, р-н Арбат, пер. Калошин, д.2/24 по состоянию на 17 октября 2018 года округленно, составляет

**400 550 000 (Четыреста миллионов пятьсот пятьдесят тысяч)
рублей без НДС ,**

**(в том числе стоимость права долгосрочной аренды земельного участка
площадью 1344 кв.м., под объектом оценки 2680000 рублей)**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет» , в редакциях на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель,
оценщик



Синютин Е.Н.

3 декабря 2018 г.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
 3. Федеральные стандарты оценки
 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом ассоциации оценщиков «ЭС»
 5. Информация, полученная от Заказчика.
 6. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки
 7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
 8. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
 9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
 10. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
 11. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

приложение

Документы исполнителя

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



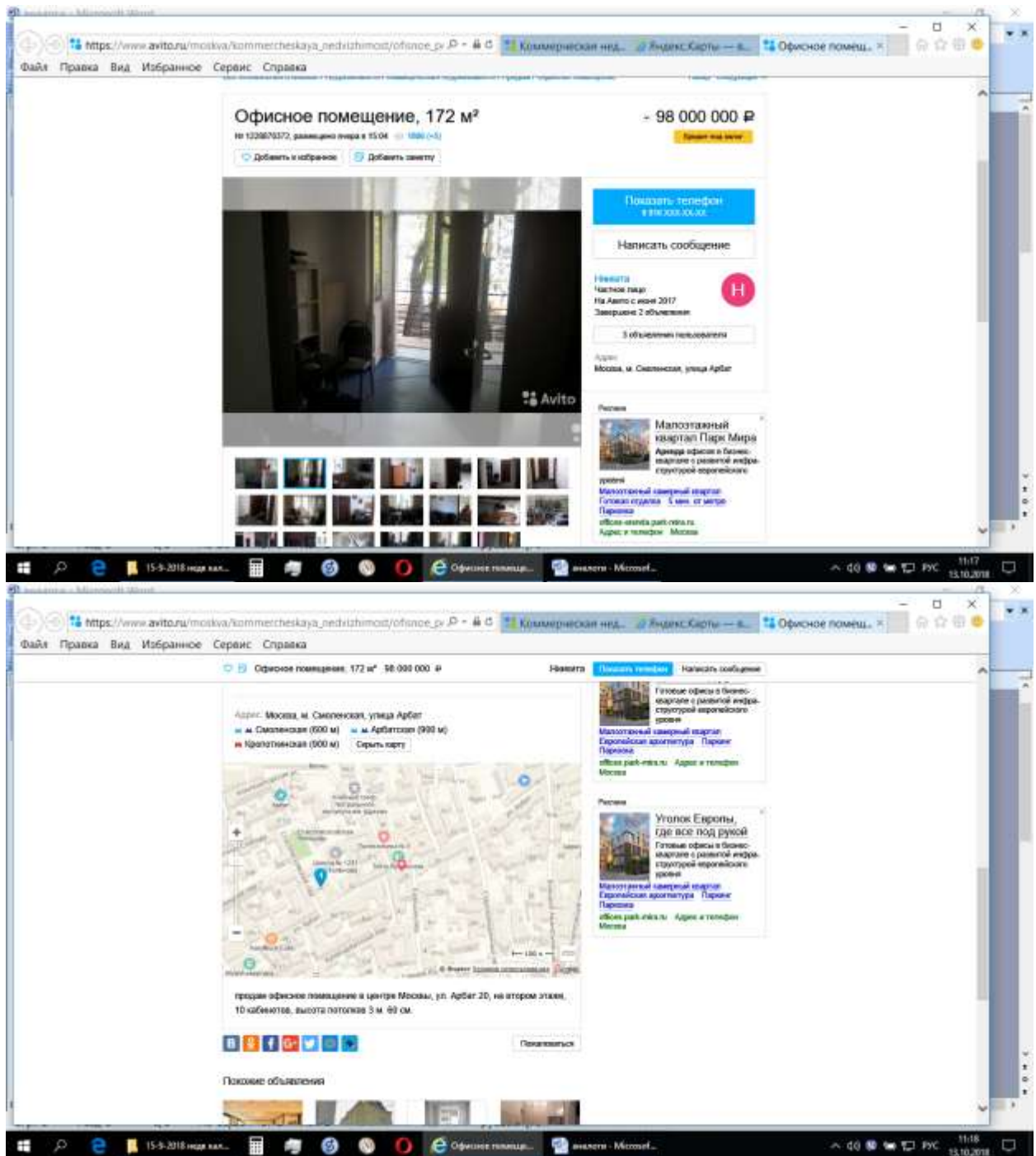




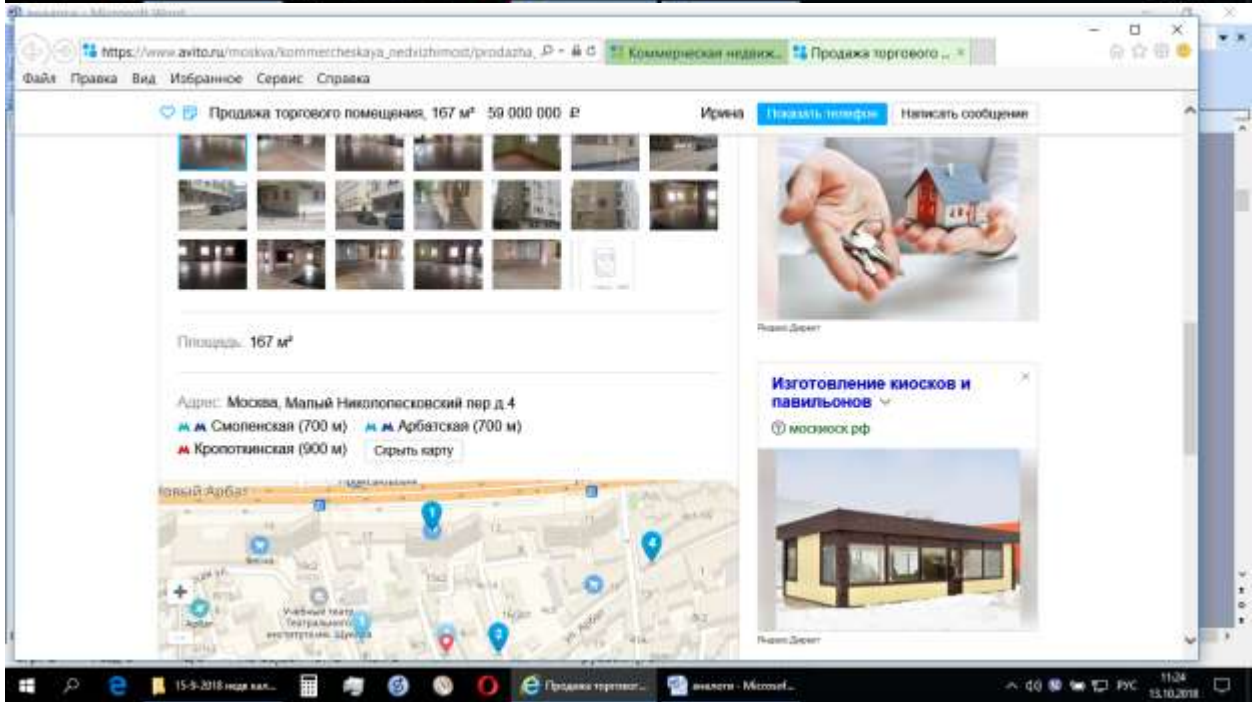
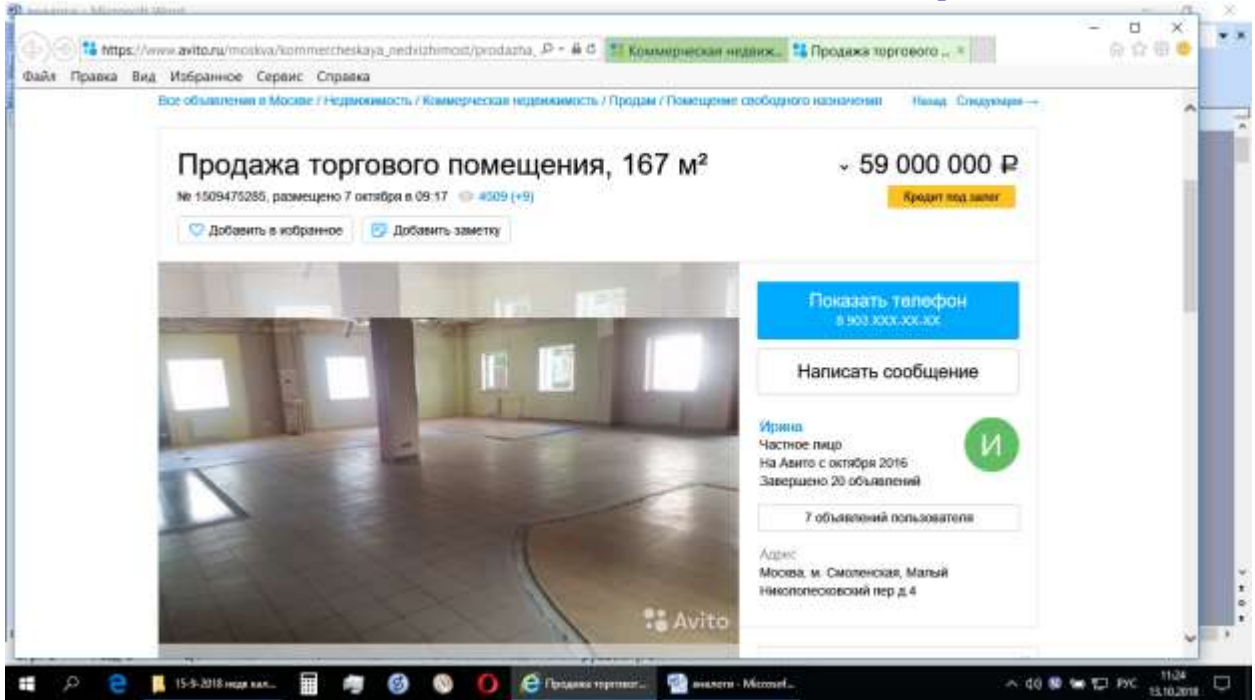
приложение

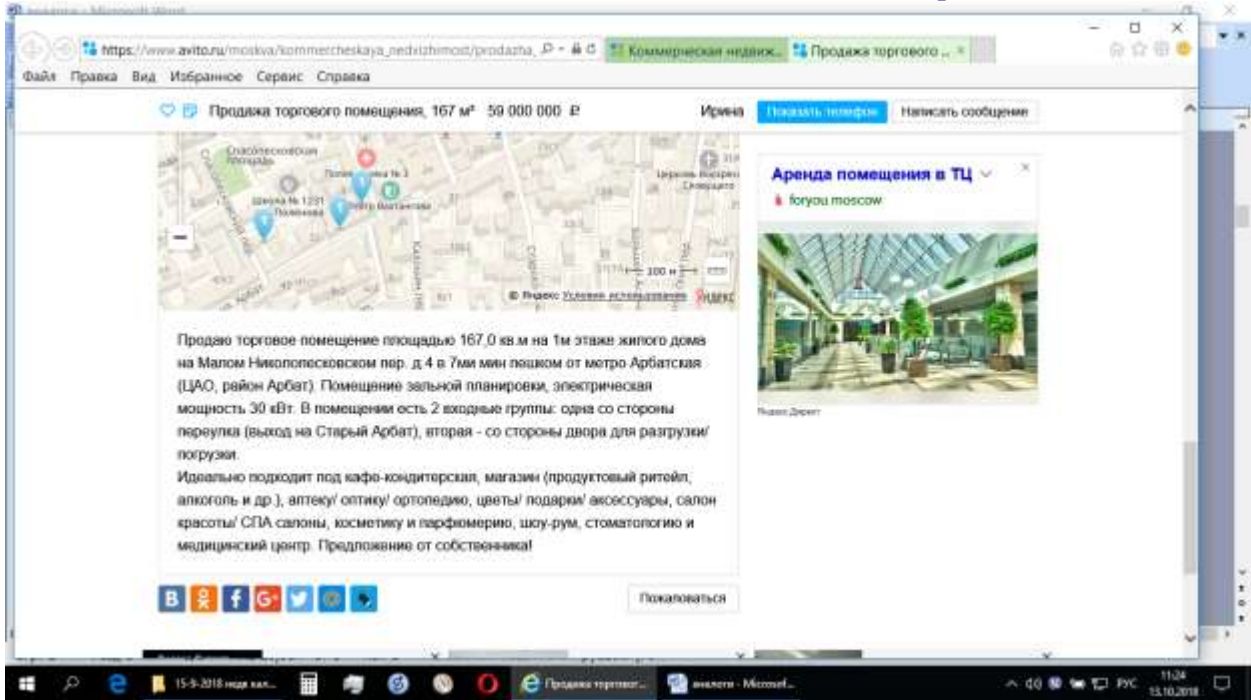
**Документы, и материалы
предоставленные заказчиком, скриншоты
интернет страниц**

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

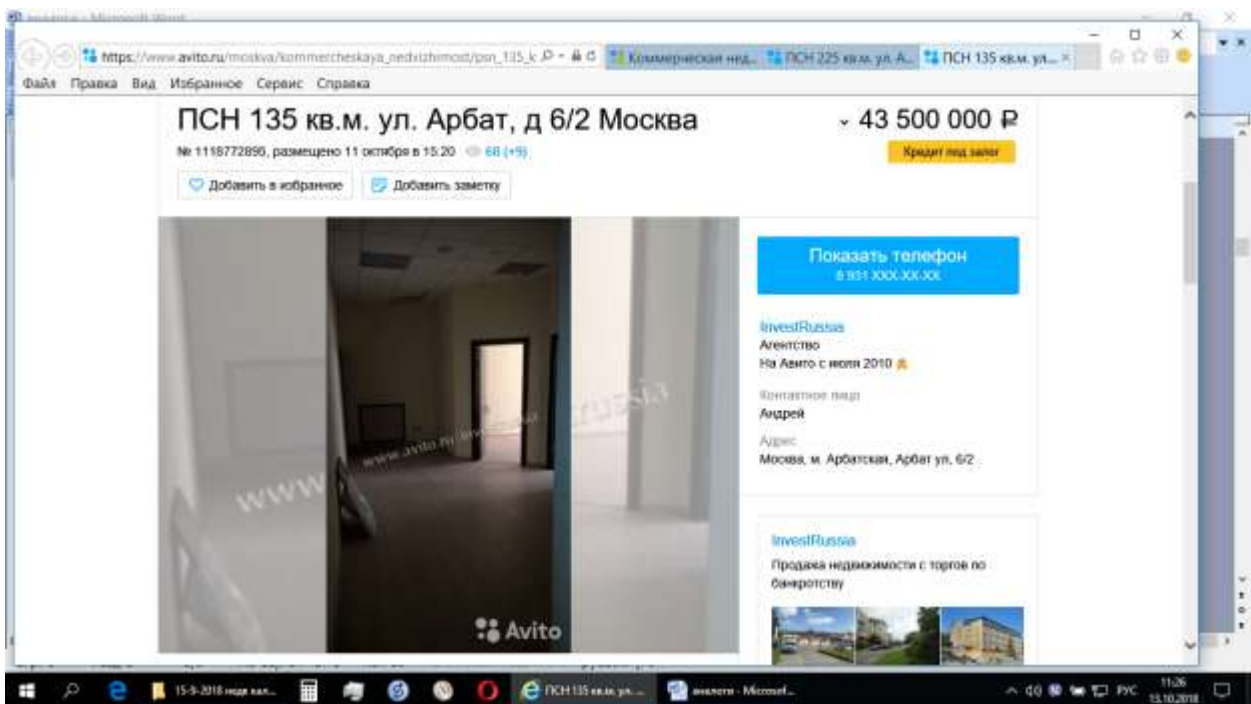


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172_m_1228870372 2 этаж





https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_pomescheniya_167_m_1509475285 1 этаж новостройка



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying a listing on Avito.ru. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_135_kv.m.ul.arbat_d_62_moskva_1118772895. The listing is for a commercial property located at "ПСН 135 кв.м. ул. Арбат, д 6/2 Москва" with a price of 43,500,000 RUB. The area is 135 m². The address is "Москва, Арбат ул, 6/2". The listing includes a map showing the location near the Arbat station and the Smolenskaya station. There are also two small images: one showing a modern building and another showing a building at night. The listing is posted by "Андрей" with a "Показать телефон" button.

The screenshot shows the same listing on Avito.ru, but with a detailed text description of the property. The text reads:

Продается помещение 135 кв.м. в ЦАО г. Москва!

Адрес: г. Москва, ул. Арбат, д 6/2, подвал, 2 этаж.

В помещении выполнен качественный офисный ремонт. Окна и двери – металлопластиковые. Пол – плитка и линолеум. Стены – акриловая краска, плитка и пластиковые панели. Потолок – подвесной.

Объект культурного наследия.

Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, отопление, электричество.

Инфраструктура хорошо развита – центр столицы!

Недвижимость, привлекательна для различного использования, удачное расположение, легко добраться из любого района города на общественном и собственном транспорте.

Если вы хотите выгодно вложить ваши средства в надежный бизнес с краткосрочной перспективой окупаемости и выхода в рентабельность, этот объект для вас.

There is also a small image showing an outdoor seating area with tables and chairs. The listing is posted by "Андрей" with a "Показать телефон" button.

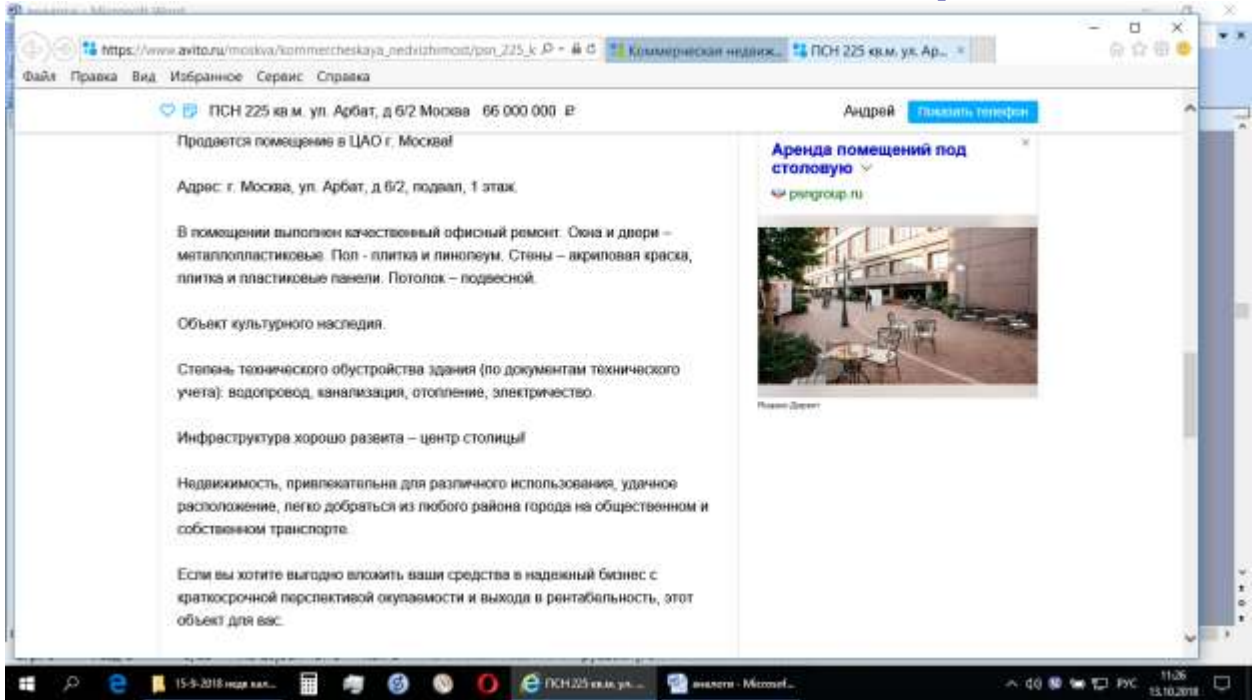
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_135_kv.m.ul.arbat_d_62_moskva_1118772895 подвал 2 этаж?

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

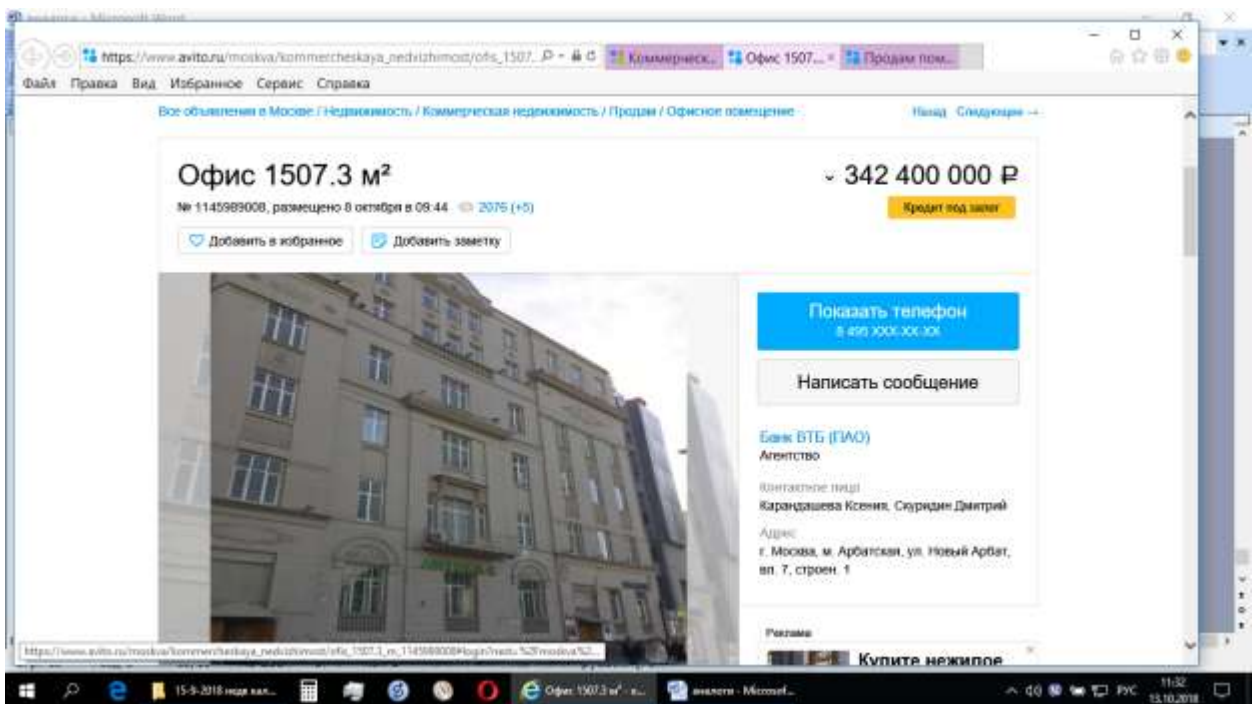
The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Avito website. The listing title is "ПСН 225 кв.м. ул. Арбат, д 6/2 Москва" (Commercial real estate). The price is listed as "66 000 000 Р". The listing includes a large photograph of the property's entrance, which features a brick walkway and a glass door. To the right of the photo, there is a blue button labeled "Показать телефон" (Show phone) with the number "8 931 300-301-301". Below the photo, the listing is attributed to "InvestRussia Агентство" (Agency), established in 2010. The contact name is "Андрей" (Andrey) and the address is "Москва, м. Арбатская, Арбат ул, 6/2". There are also buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note).

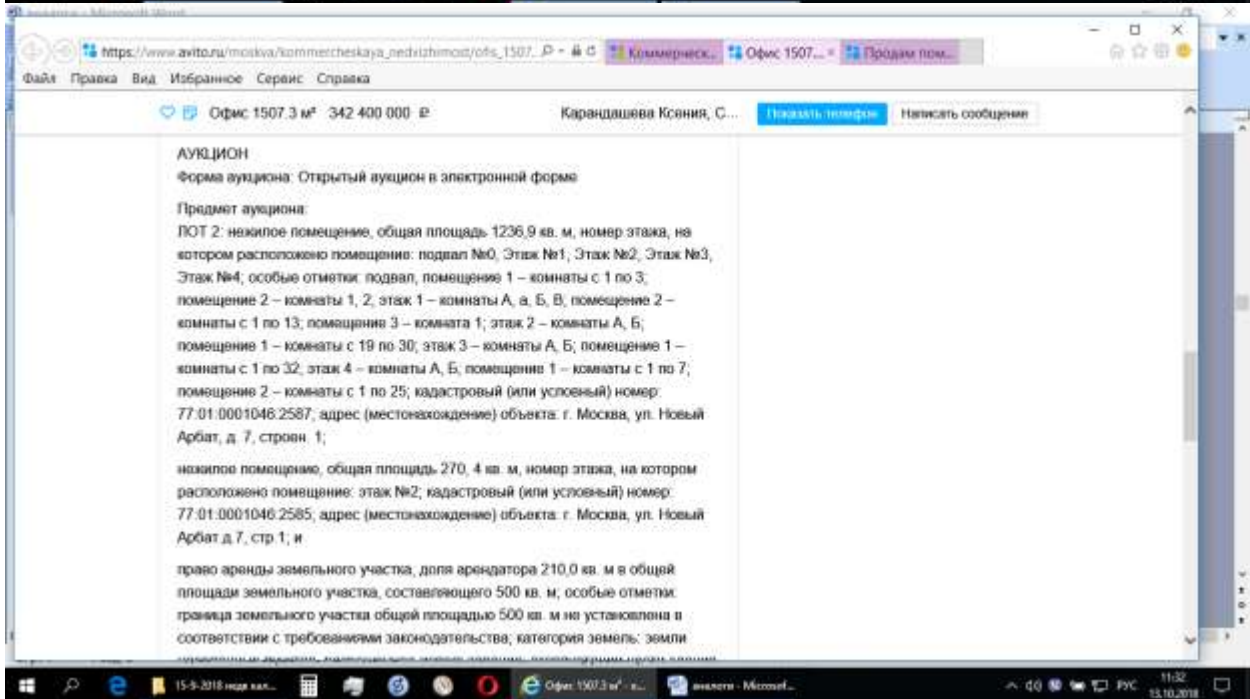
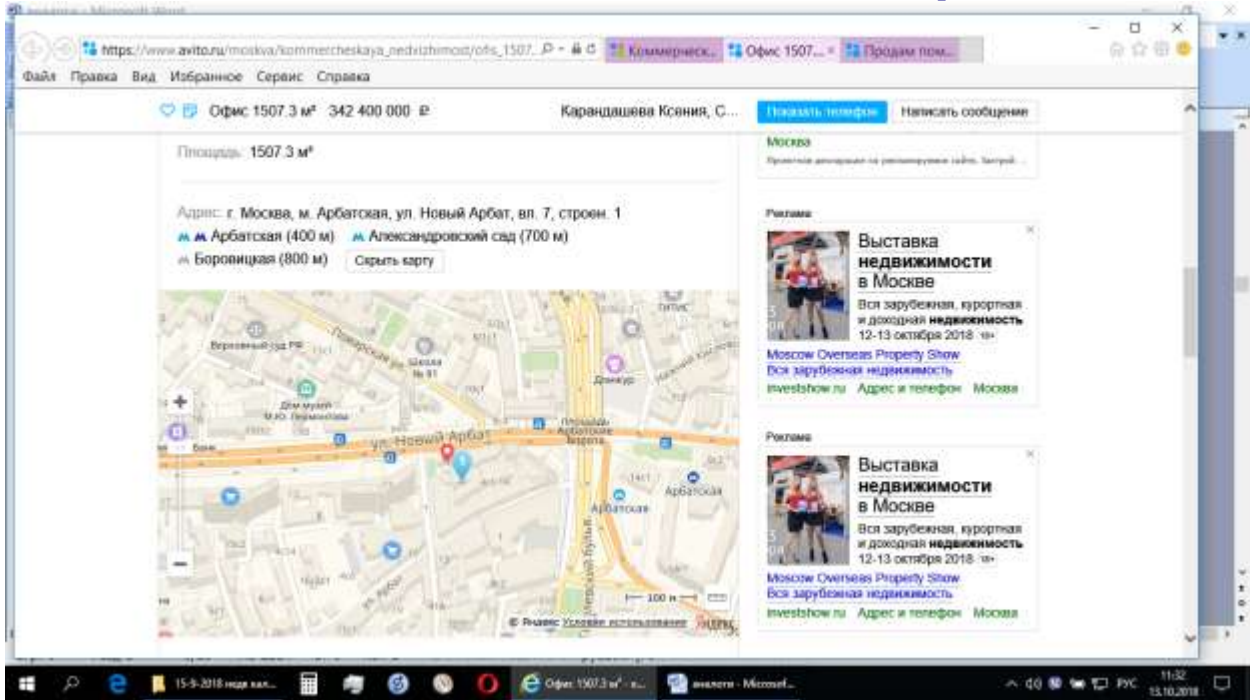
This screenshot shows the same Avito listing with expanded details. The area "Площадь: 225 м²" (Area: 225 m²) is highlighted. The address "Москва, Арбат ул, 6/2" is shown with a map and distance markers to nearby metro stations: "Арбатская (700 м)", "Кропотинская (800 м)", and "Смоленская (800 м)". A "Скрыть карту" (Hide map) button is visible. On the right side, there are two identical advertisements for "Торги по банкротству" (Bankruptcy auctions) from "torgi-valson.ru", each featuring an image of a gavel and money.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

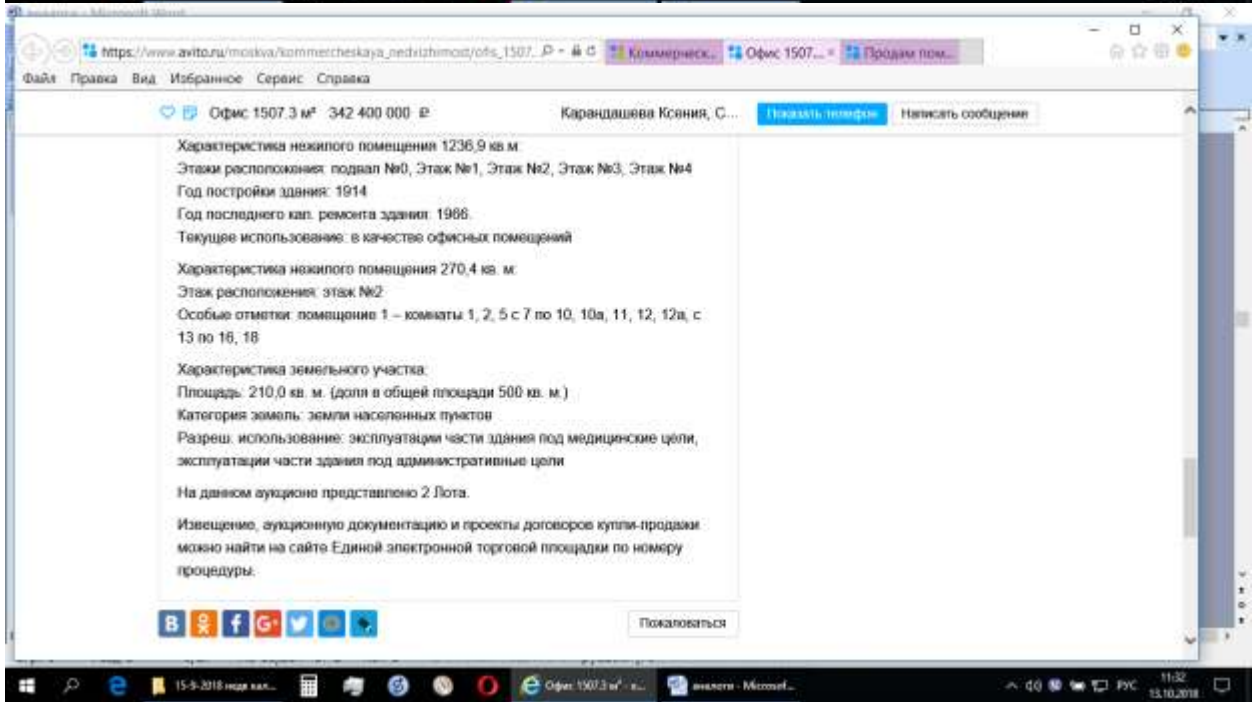
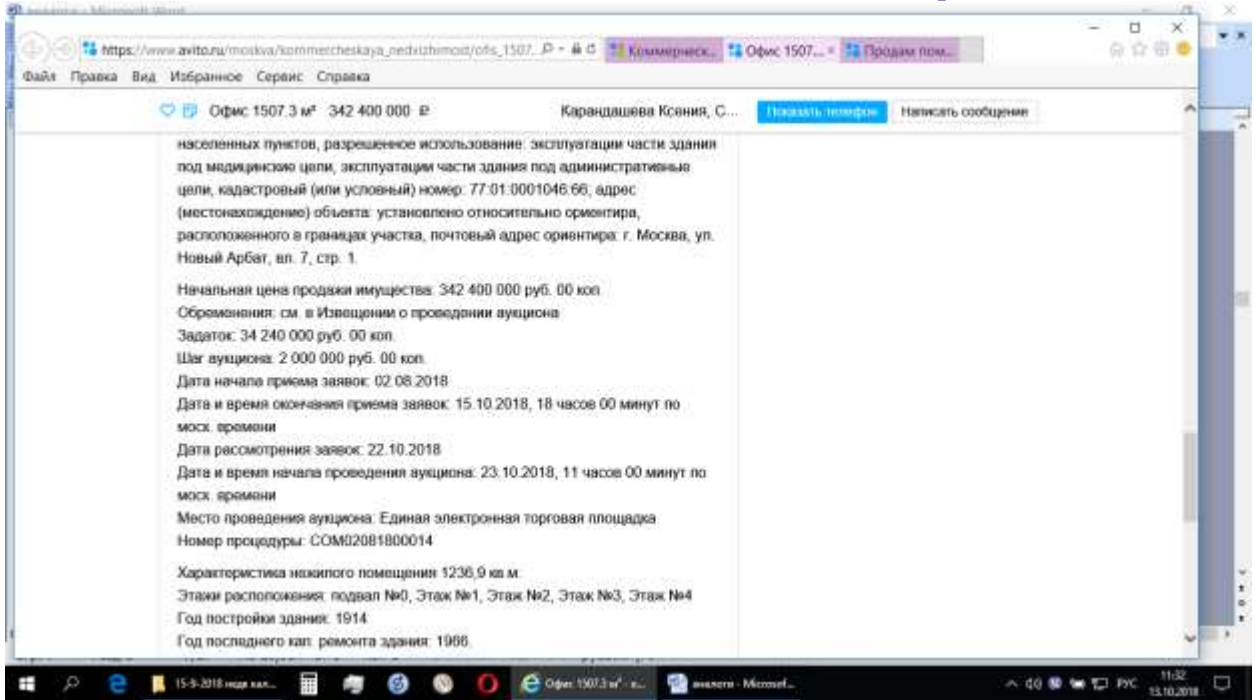


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_225_kv.m.ul.arbat_d_62_moskva_1475437699 подвал 1 этаж

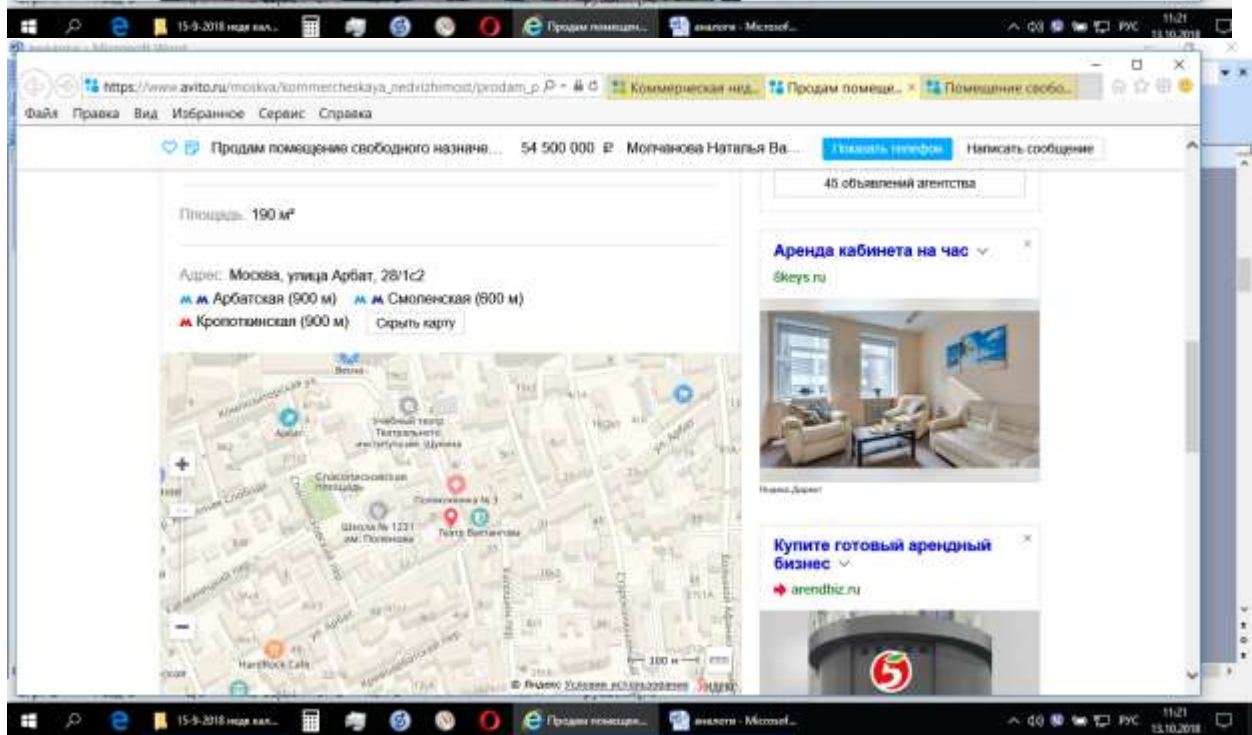
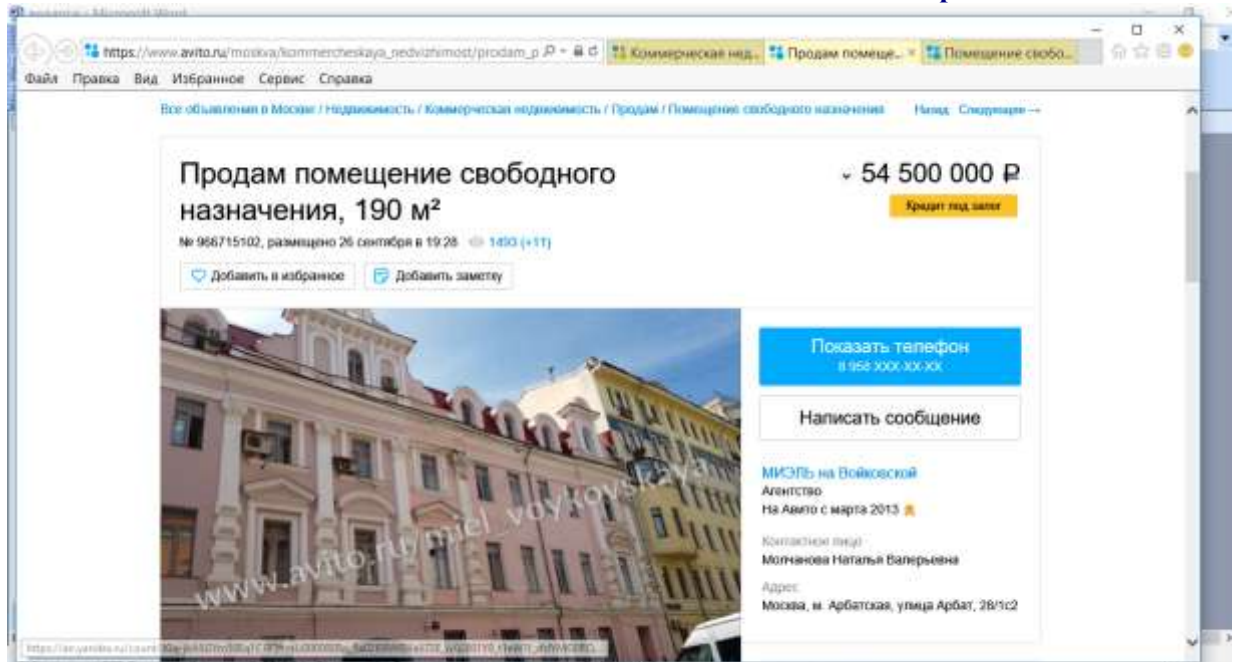




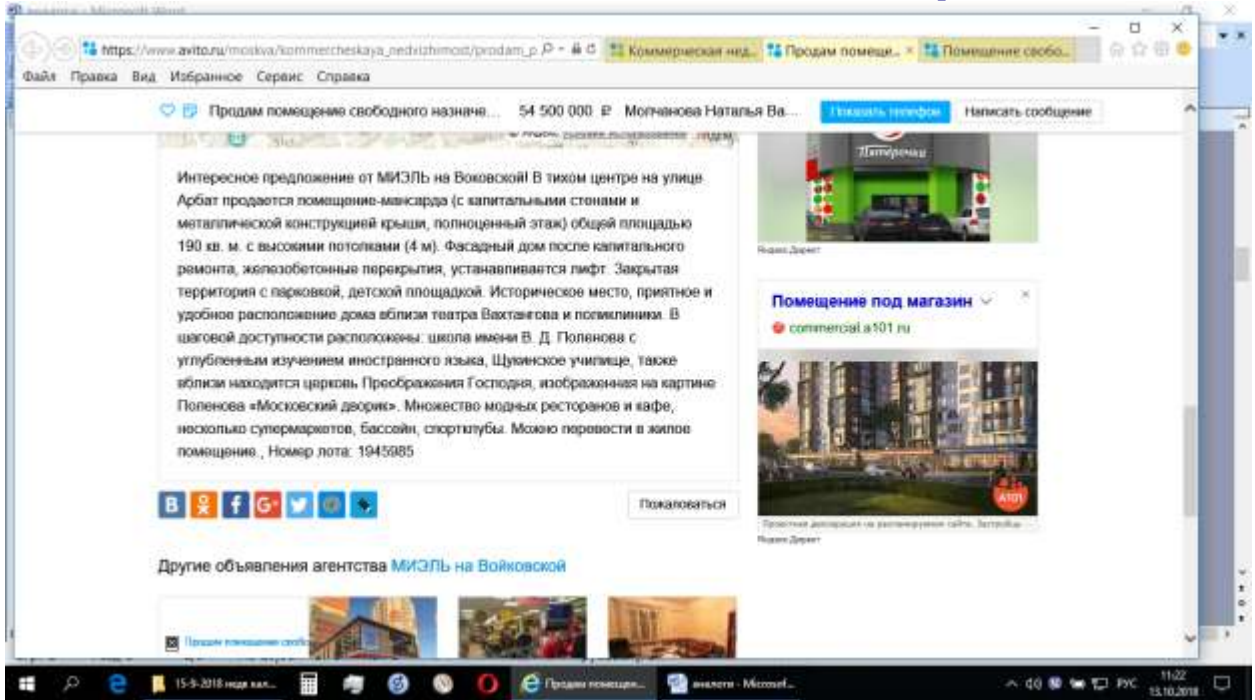
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



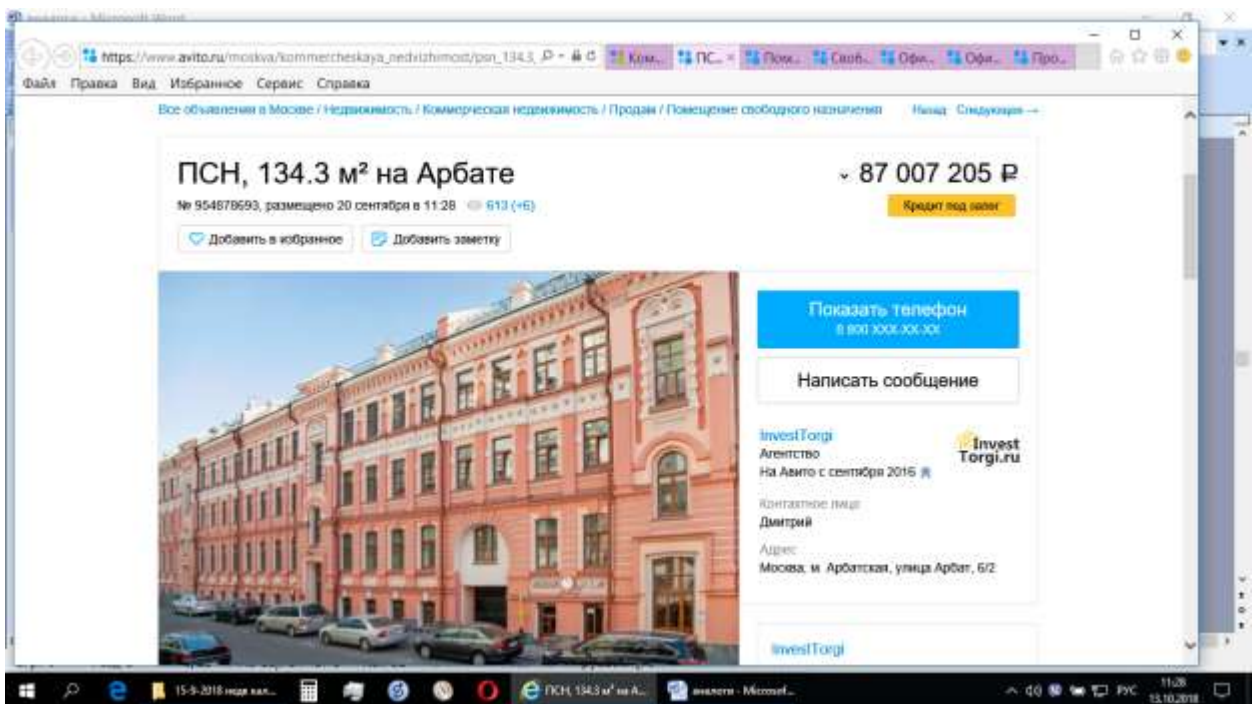
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1507.3_m_1145989008
непонятно какие помещения разбираются

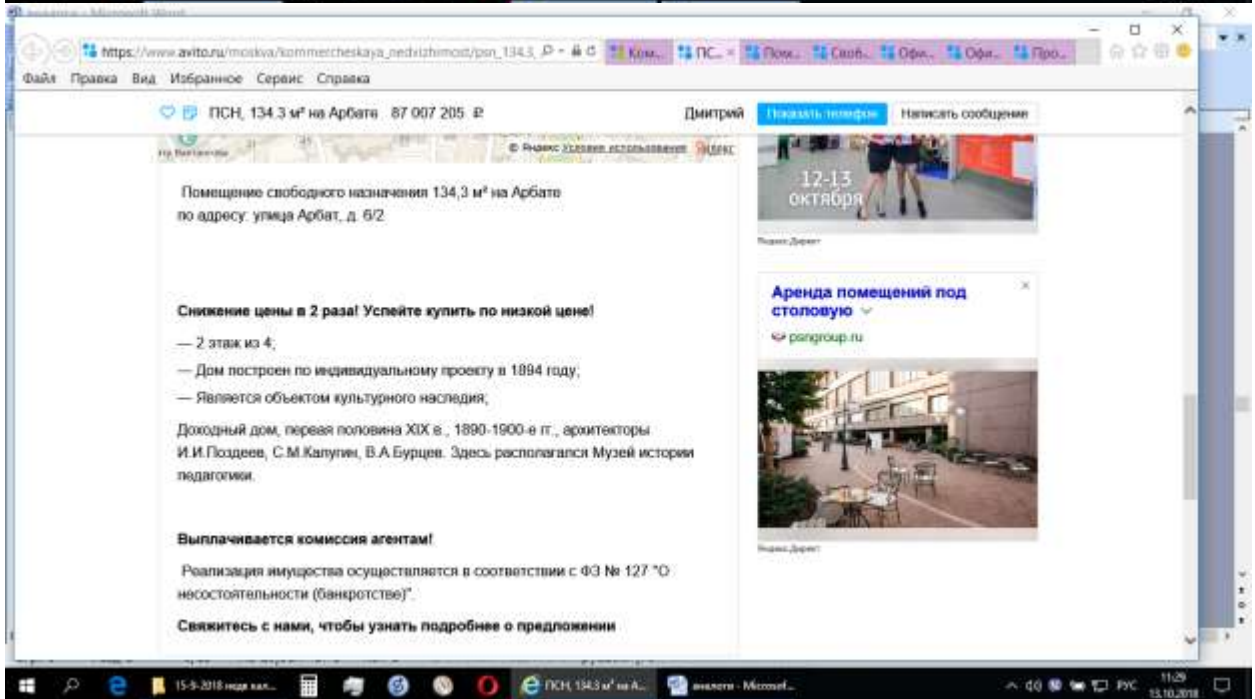
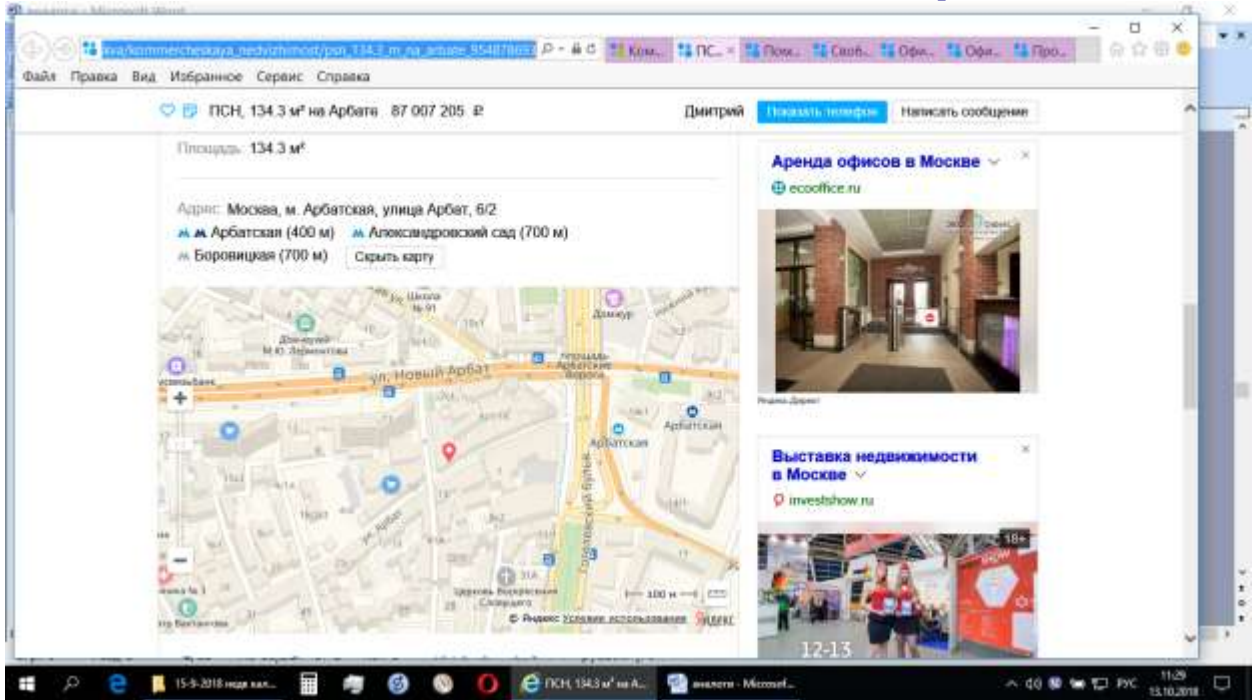


Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

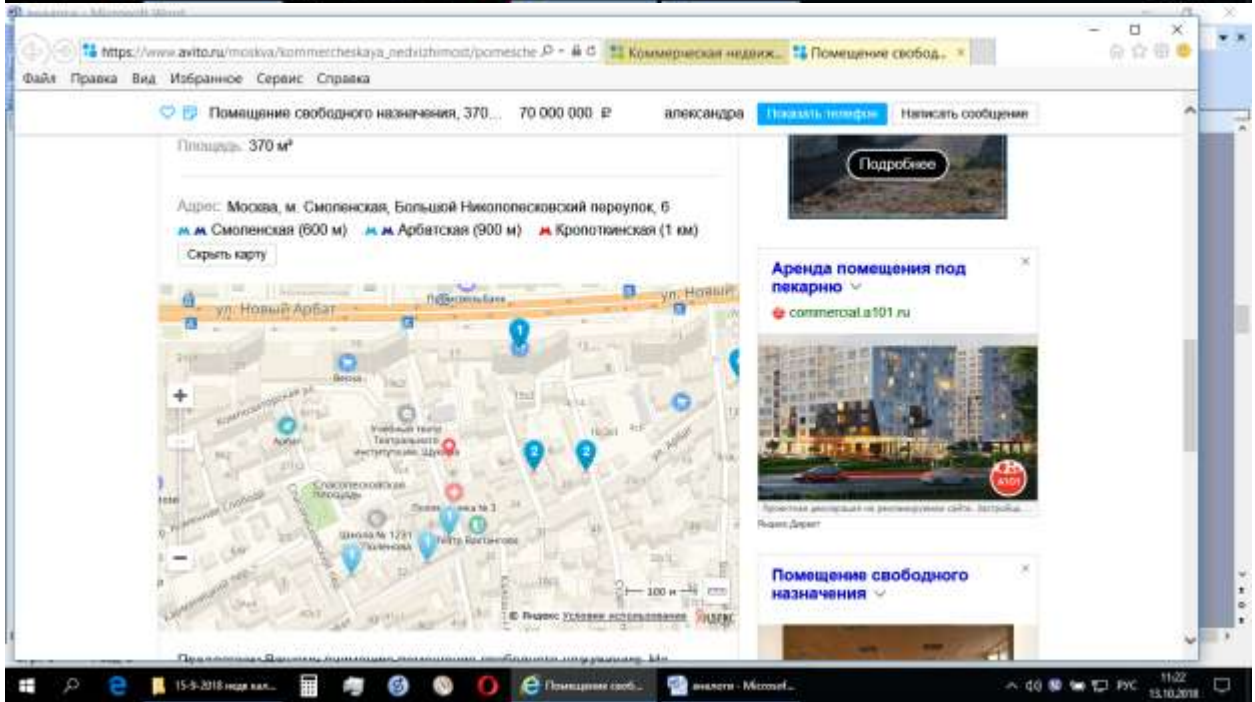
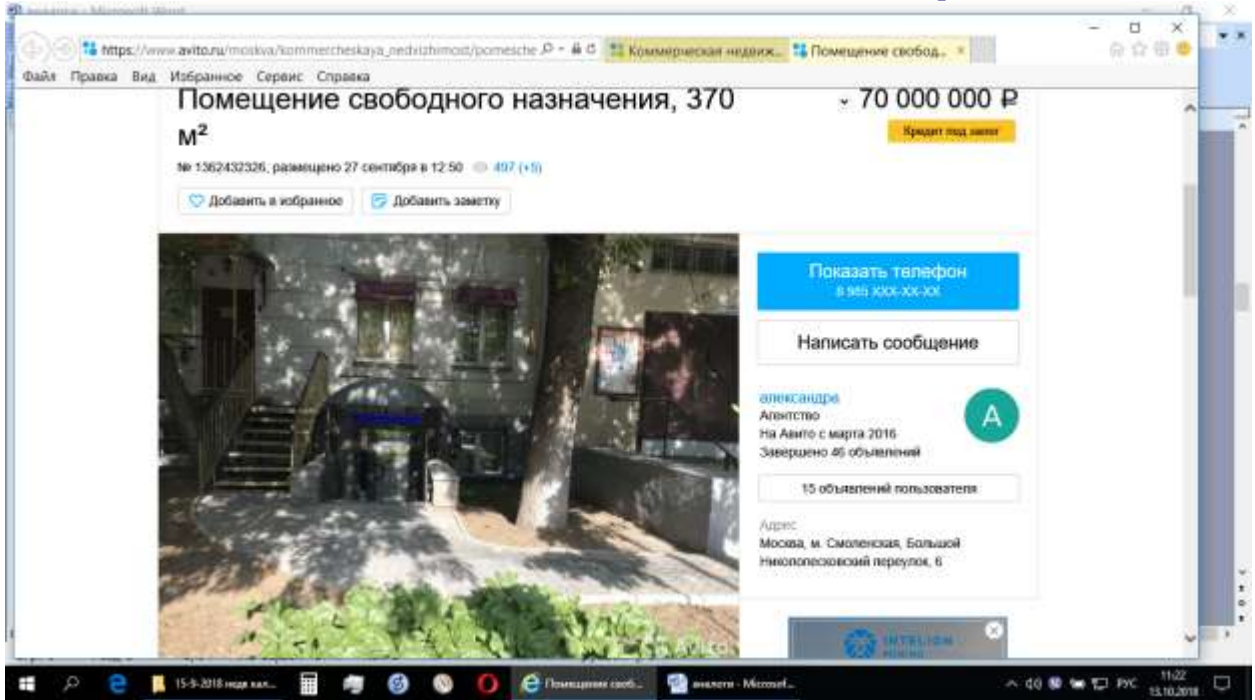


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_966715102 мансарда

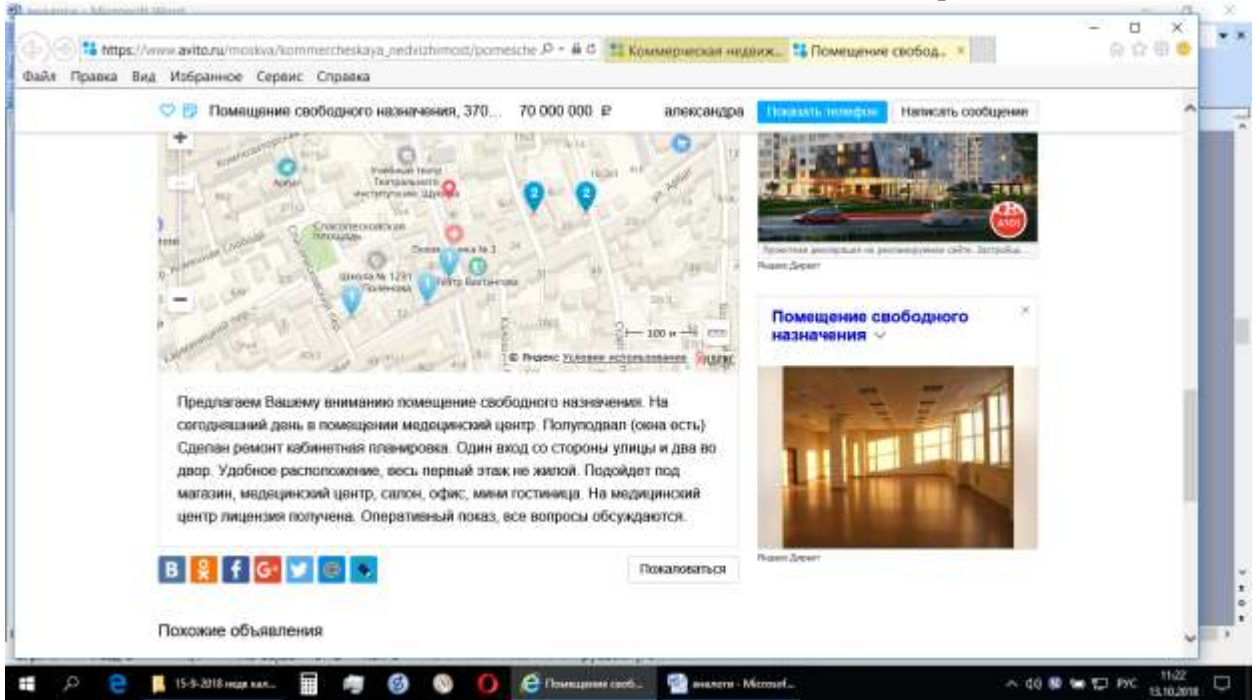




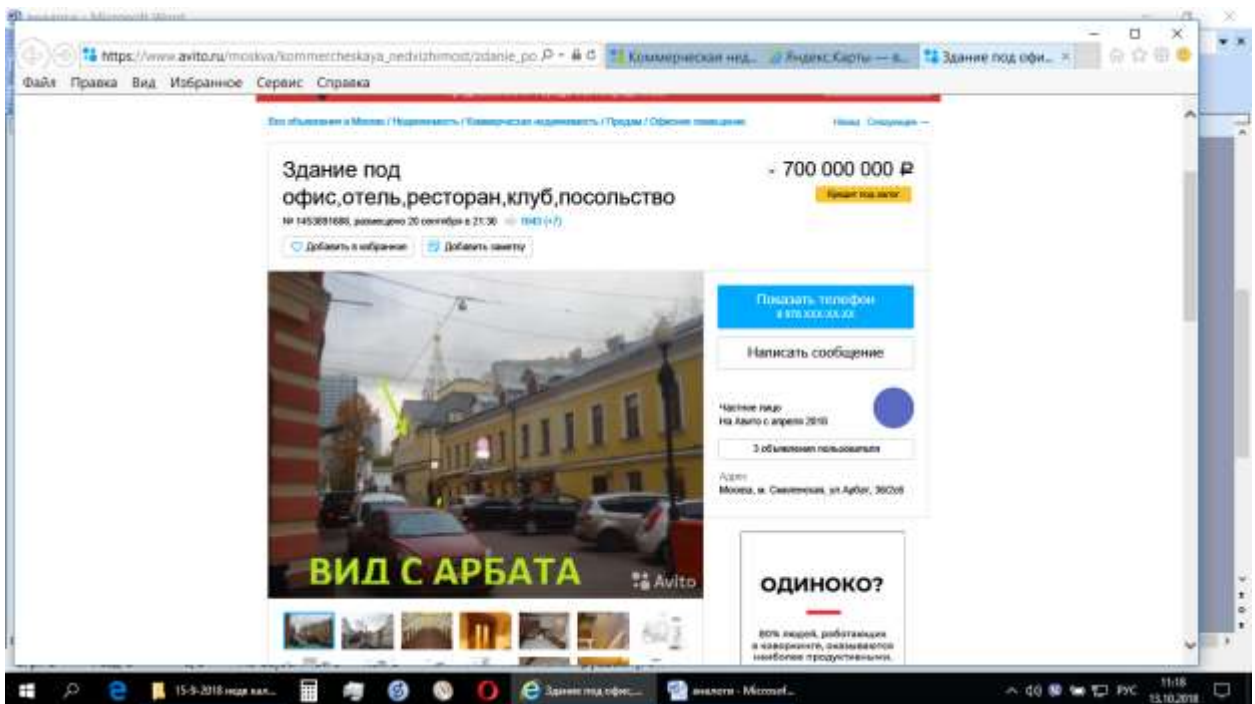
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_134.3_m_na_arbate_954878693 2 этаж из 4



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno_naznacheniy_a_370_m_1362432326 полуподвал



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_ofis.... The listing title is "Здание под офис,евг, ресторан,стуб,л. 700 000 000 #". The area is 2600 m². The address is "Москва, ул Арбат, 36/208". The listing includes a map showing the location near the Arbatskaya and Smolenskaya metro stations. The text describes the building as a 1999-year structure with a 2600 m² area, 2 floors, and a parking lot. It mentions high-quality renovation, modern office equipment, and a restaurant. The listing is categorized as "Аренда офиса от собственника" and "Аренда офисов в Москве".

This screenshot shows the same Avito.ru listing from a different perspective. The text is more detailed, mentioning "Арбат, шагвая доступность от метро Арбатская, метро Смоленская С Арбата видно. Возможна продажа или аренда (за 5000000 р в мес.) всего здания. Особые, 1999 года постройки, площадь 2600 кв. м, 2 наземных этажа по 500 кв. м + мансарда 400 кв. м, подземный этаж 500 кв. м и подземный паркинг 550 кв. м. Земля под зданием в аренде на 49 лет. Фасад в классическом стиле, видная группа выполнена с использованием ценных пород дерева, парадный вход с мраморной облицовкой, полы ламинат, плитка, стеклопакеты, оборудован насыщенный уют, джаз-бартер. Четыре отдельных входа/выхода. В здании качественный ремонт, планировка собрана, здание построено на фундаменте. На сегодня планировка кабинетно-коридорная, залы (на прикрепленных планах) есть существующие планы и планы, где мы убрали лишние перегородки (на каждом этаже сауна, проведены следующие инженерные коммуникации: электроснабжение 200 кВт., отопление, телефонизация, приточно-вытяжная вентиляция, системами, противопожарная сигнализация, видеонаблюдение. Строго охраняемая закрытая территория, 20 парковочных мест. Возможное использование: офис, представительство, резиденция, бутик-отель, гостиница, ресторан, апартаменты, школа, клиника, посольство, галерея, торговля и т.д. Цена продажи 800 млн. р. Если покупателем будет аренда, возможно возведение НДС около 100 млн. р. Таким образом можно считать, что цена аренды 700 млн. р. Банкротская за Продавца 1% от суммы сделки. Просьба посредникам не дублировать рекламу, иначе не будем сотрудничать. Есть клиенты-приводите.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_ofisotelrestoranklubposolstvo_1453891686

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Помещение свободного назначения, 2690 м² 799 999 000 Р

№ 1609926173, размещено 25 сентября в 13:35 623 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон в 495 3003 3003 3003

Система FM Агентство На Авито с августа 2012

10 объявлений пользователя

Контактное лицо: Менеджер

Адрес: Москва, м. Смоленская, улица Арбат, 36/2сб

15-9-2018 года кал... Помещение своб... аналитик - Microsoft...

Помещение свободного назначения, 2690 м² 799 999 000 Р Менеджер Показать телефон

Площадь: 2690 м²

Адрес: Москва, м. Смоленская, улица Арбат, 36/2сб

М. Смоленская (400 м) М. Арбатская (1 км) М. Кропоткинская (1 км)

Скрыть карту

Подробнее

Офисы / Конференц / Переговорные комнаты Regus

Помещение свободного назначения

Амфи-зала в стиле лофт

15-9-2018 года кал... Помещение своб... аналитик - Microsoft...

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnoye_naznacheniy_a_2690_m_1659926173. The listing title is "Помещение свободного назначения, 269... 799 999 000 ₽". The description includes details about the property's location in the historical center of Moscow, its architectural style, and its suitability for various commercial uses. A map shows the location near the Arbat station. A photo of a person in a yellow coat is visible on the right side of the listing.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnoye_naznacheniy_a_2690_m_1659926173

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_944_m_2. The listing title is "Офис 944 м²" with a price of "184 354 000 ₽". The listing includes a photo of a multi-story brick building. The contact information for the agency is provided, including the name of the contact person and the address in Moscow.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image consists of two screenshots of a web browser displaying a real estate listing on Avito.ru. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofs_944_n_p. The listing is for a commercial office space.

Top Screenshot:

- Property name: Офис 944 м² 184 354 000 руб.
- Location: г. Москва, м. Арбатская, ул. Новый Арбат, д. 5, строен. 3
- Area: Площадь: 944 м²
- Map: A map showing the location near the Arbat station and the Alexander Garden.

Bottom Screenshot:

Форма аукциона: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет аукциона:

ЛОТ 1: нежилое здание, общая площадь 944,0 кв. м, этажность здания: 2, а также подземных 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001046:1056, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 5, строен. 3, и право на вступление в договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-026379 от 27.04.2004 в отношении доли земельного участка, составляющего 140,0 кв. м в общей площади земельного участка, составляющей 500 кв. м (дворовая территория); особые отметки: граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: благоустройство территории, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001046:67, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно границ ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 5, вл. 7

Начальная цена продажи имущества: 184 354 000 руб. 00 коп.

Обременения: см. в Извещении о проведении аукциона

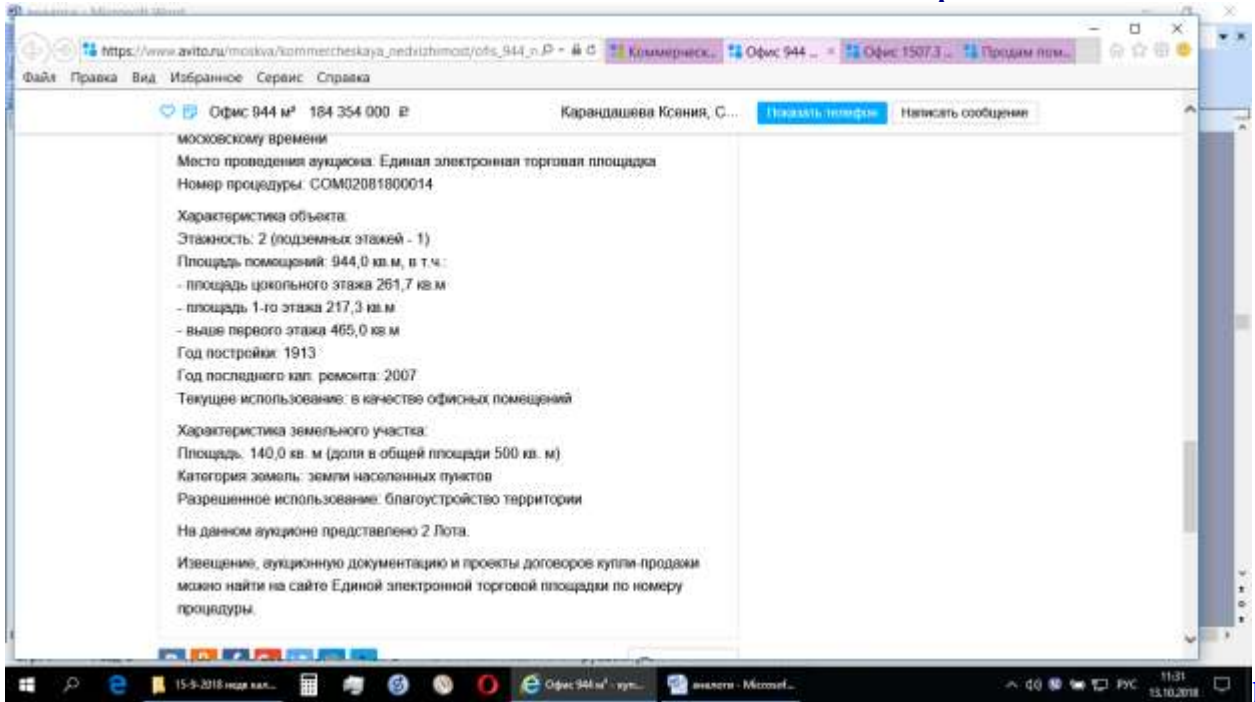
Задаток: 18 435 400 руб. 00 коп.

Штг аукциона: 2 000 000 руб. 00 коп.

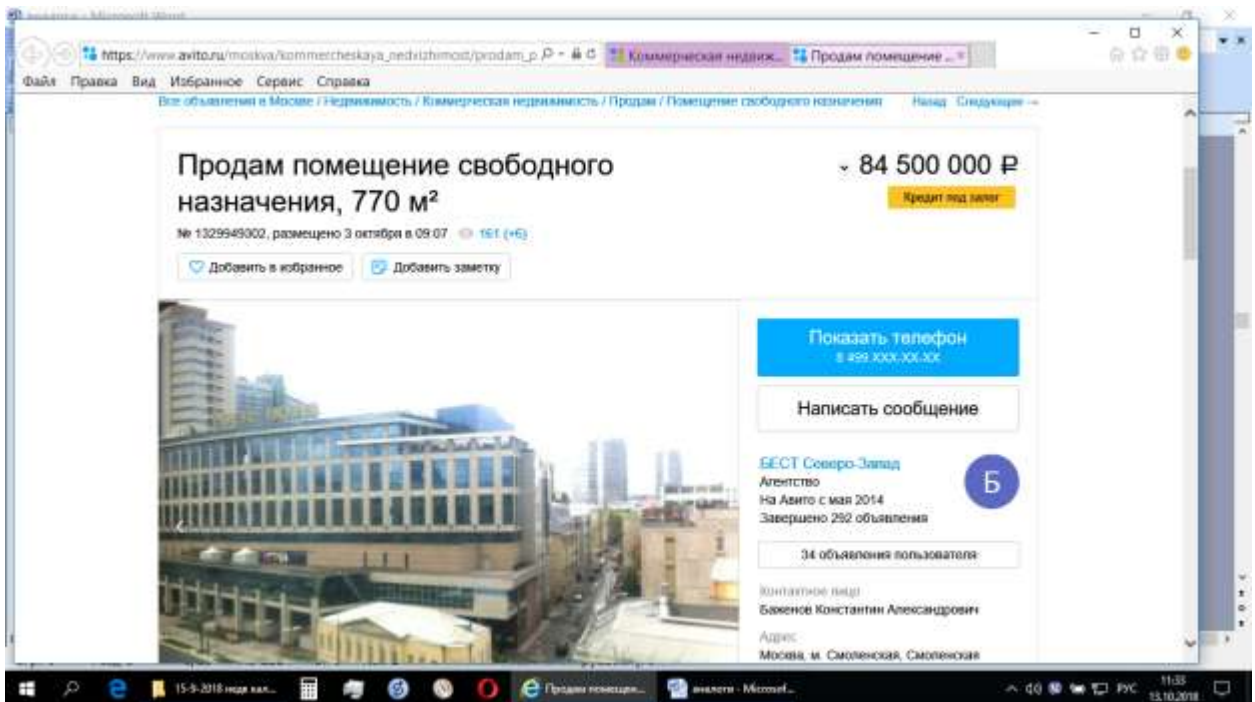
Дата начала приема заявок: 02.08.2018

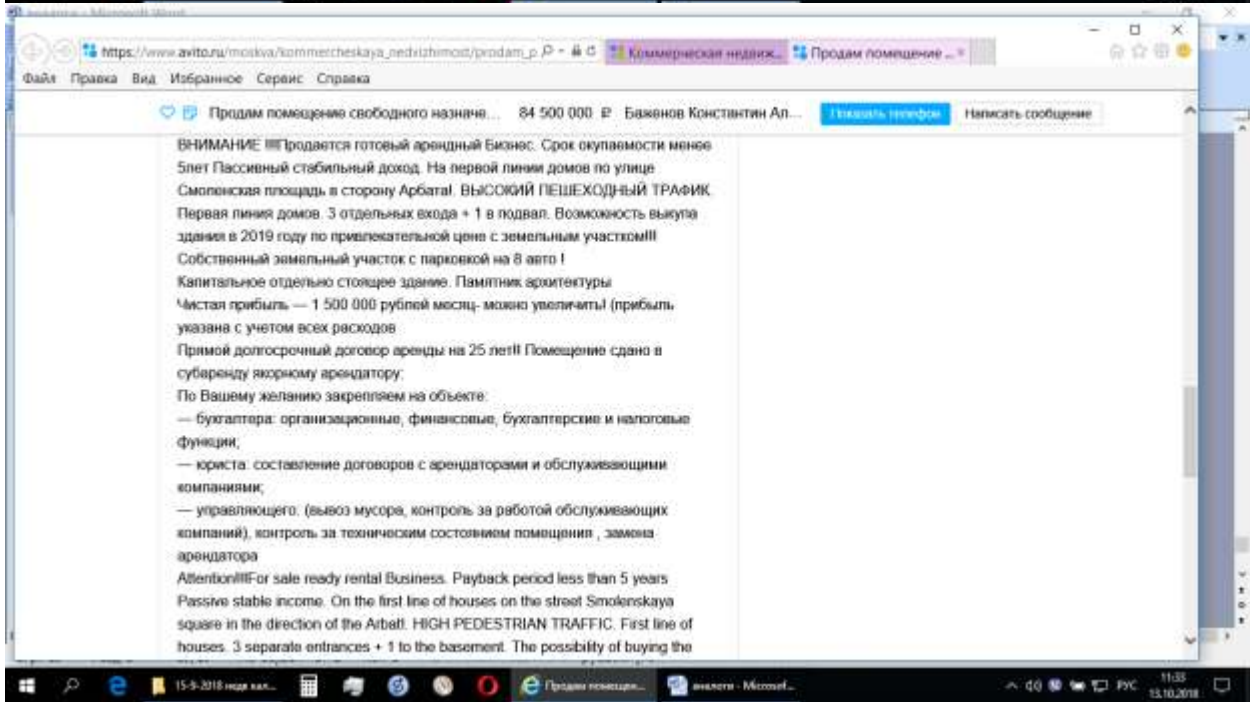
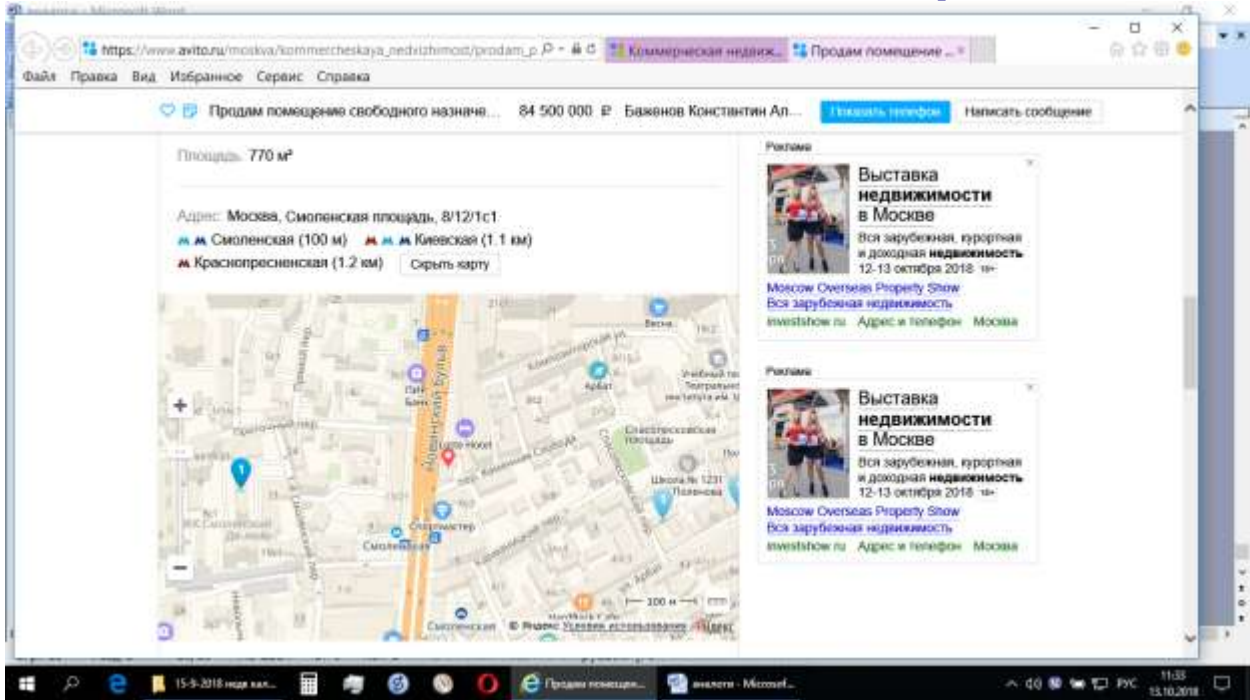
Дата и время окончания приема заявок: 15.10.2018, 18 часов 00 минут по

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

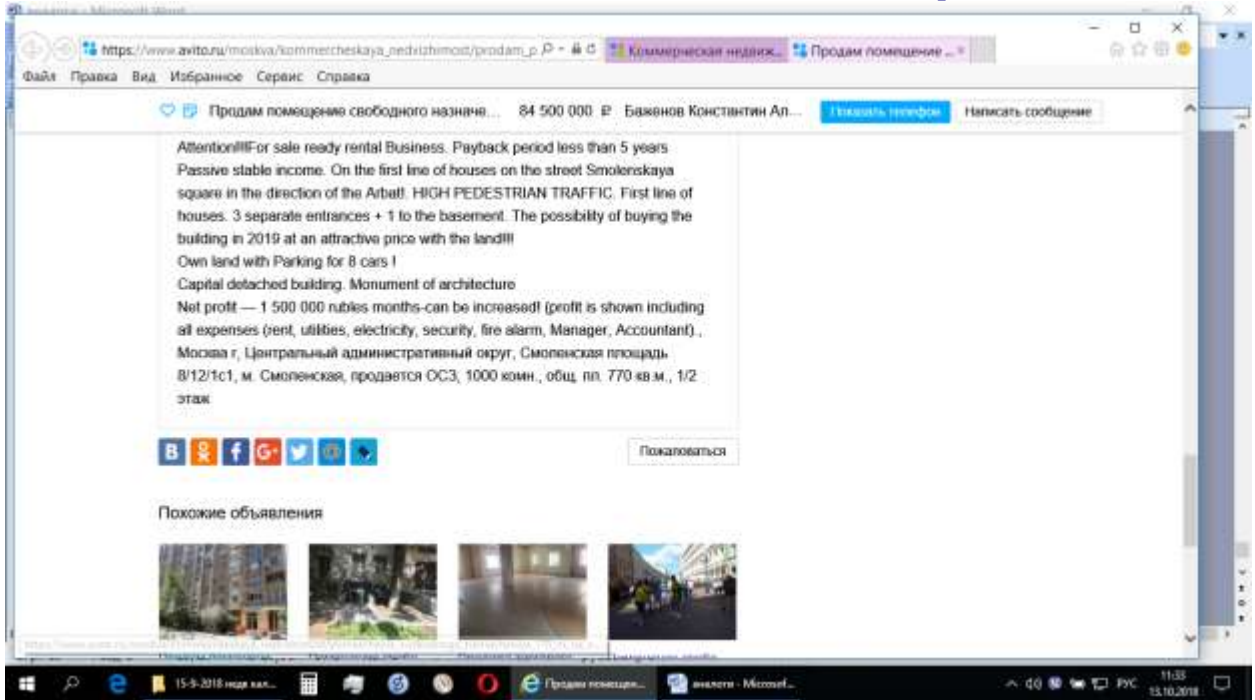


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_944_m_1021511909

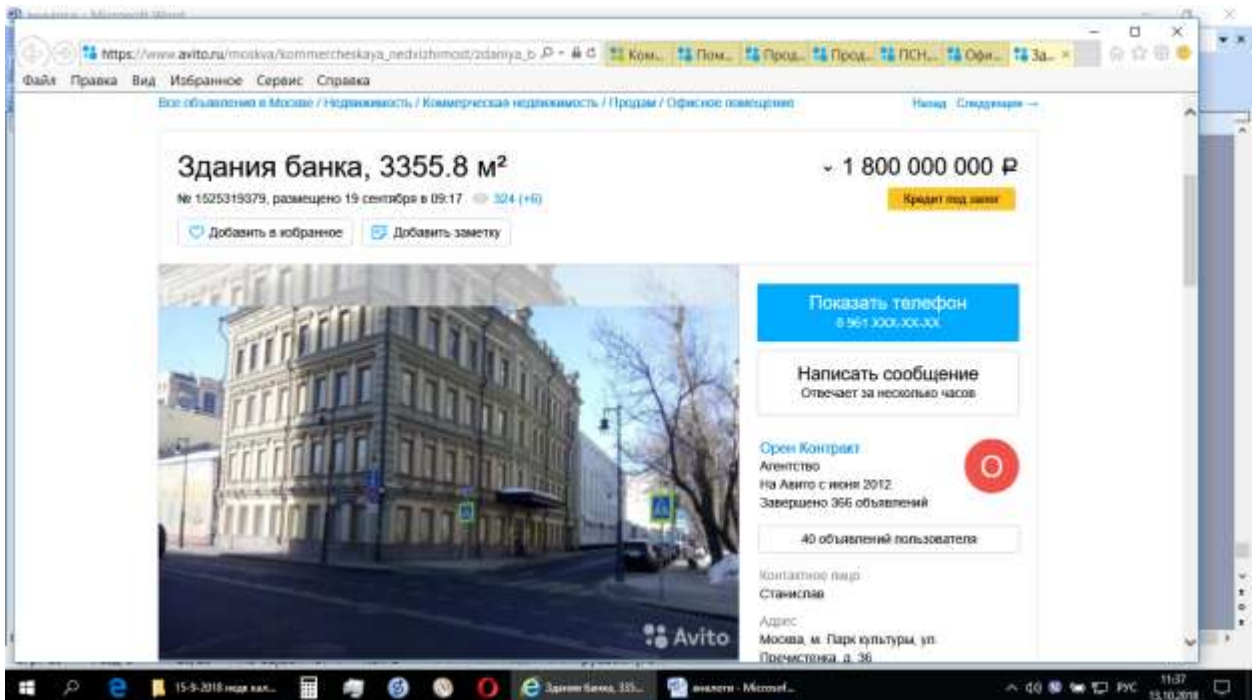




Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshenie_s_vobodnogo_naznacheniya_770_m_1329949302



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The listing is for a commercial building (ПСН, 805.00м2) with a price of 520,000,000 RUB. The listing includes a large photograph of the building, a 'Показать телефон' button, and a 'Написать сообщение' button. The listing is from the agency 'Smolenska Estate'.

ПСН, 805.00м2
№ 907030065, размещено 14 сентября в 18:38 (1342 (+4))
Кредит под залог

Показать телефон
8 929 300-XX-XXX

Написать сообщение

Агентство недвижимости Smolenska Estate
Агентство
На Avito с марта 2015

Контактное лицо
Smolenska Estate

Адрес
Москва, м. Смоленская, Гагаринский пер., 33

The screenshot shows the same Avito real estate listing, but with more details visible. It includes the area (805 м²), the address (Москва, Гагаринский пер., 33), and a map showing the location. There are also two smaller advertisements on the right side of the page.

Площадь: 805 м²

Адрес: Москва, Гагаринский пер., 33
М Смоленская (700 м) М Кропотинская (800 м)
М Парк культуры (1 км) Скрыть карту

Помещение 158м2 под Супер-маркет
estate4biz.ru

Аренда помещений в Ясеново
arenda.yaseno-spb.ru

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_805.00m2

PSN_805.00m2 520 000 000 ₽ Smolenska Estate

Продажа четырехэтажного особняка, площадью 805 кв.м. Особняк в пешей доступности от Арбата. Отделка из высококачественных материалов, частично с мебелью.

Функциональная планировка: цокольный этаж: 8 комнат и 2 санузла,
1 уровень: 7 комнат и 1 санузел,
2 уровень: 7 комнат и 2 санузла,
3 уровень: VIP-зона (4 кабинета с санузлом и душем) + 3 кабинета свободного назначения.

Терраса с эксплуатируемой кровлей!
Высота потолков на этажах - 3,0 метра от пола до перекрытия на всех уровнях.

Дом реконструирован в 2012 г. Конструктивные элементы, отделка здания, а так же внешние и внутренние инженерные системы, сети, коммуникации и оборудование здания являются новыми. Фасад - утепленный экструдированным пенополистиролом с архитектурными элементами малых форм.

Зданию подведено напрямую к городским инженерным коммуникациям и получает коммунальные услуги напрямую от городских снабжающих организаций.

Объект подключен непосредственно к ТП (две кабельные линии) с установкой ВРУ абонента. Выделенная электрическая мощность на здание составляет 135 кВт. Система вентиляции и центрального кондиционирования категории

Полное Директ

уровнях.

Дом реконструирован в 2012 г. Конструктивные элементы, отделка здания, а так же внешние и внутренние инженерные системы, сети, коммуникации и оборудования здания являются новыми. Фасад - утепленный экструдированным пенополистиролом с архитектурными элементами малых форм.

Здание подведено напрямую к городским инженерным коммуникациям и получает коммунальные услуги напрямую от городских снабжающих организаций.

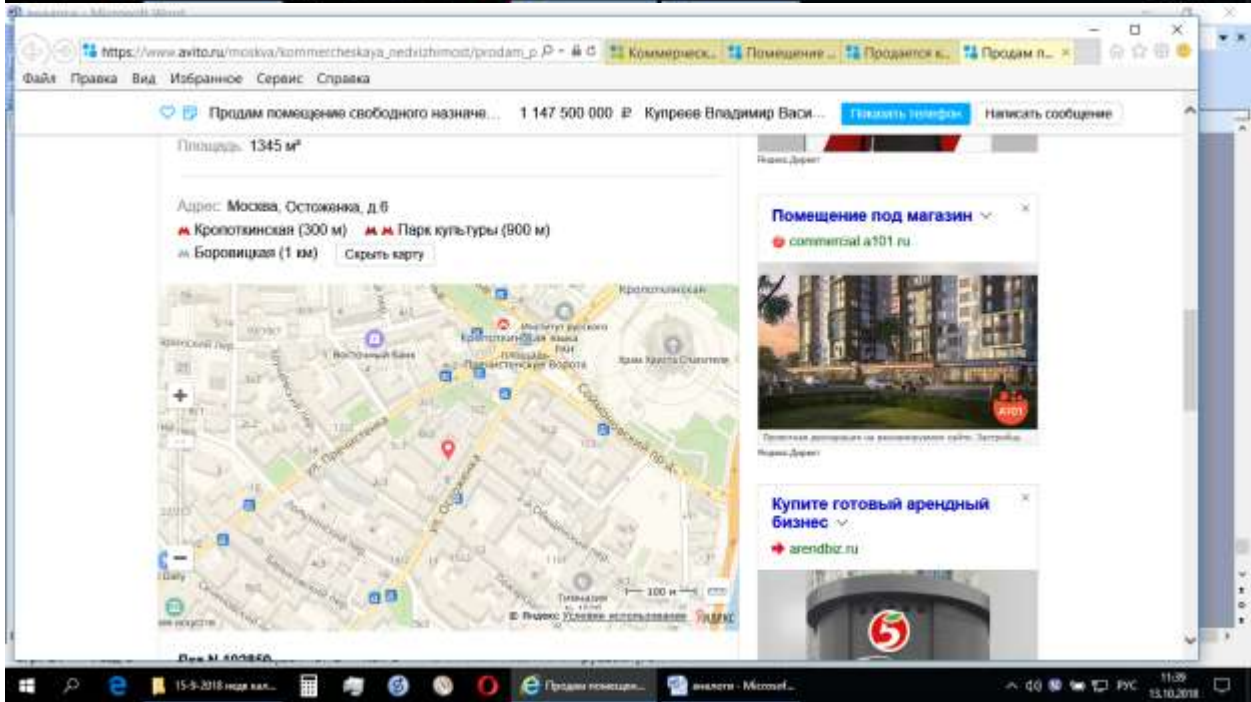
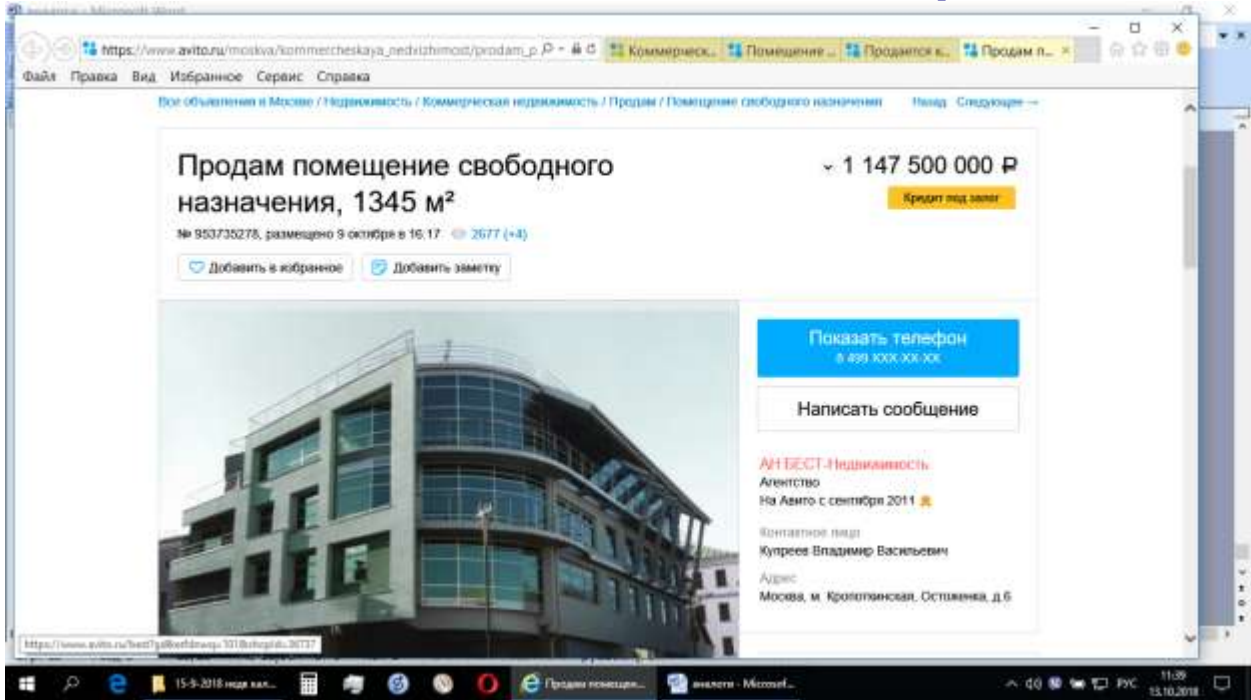
Объект подключен непосредственно к ТП (две кабельные линии) с установкой ВРУ абонента. Выделенная электрическая мощность на здание составляет 135 кВт. Система вентиляции и центрального кондиционирования категории климат - комфорта класса А. Здание подключено к городской централизованной системе отопления. Подключен интернет, телефония. Особняк расположен в пешей доступности от метро Смоленская.

Номер объекта: #2/538833/131

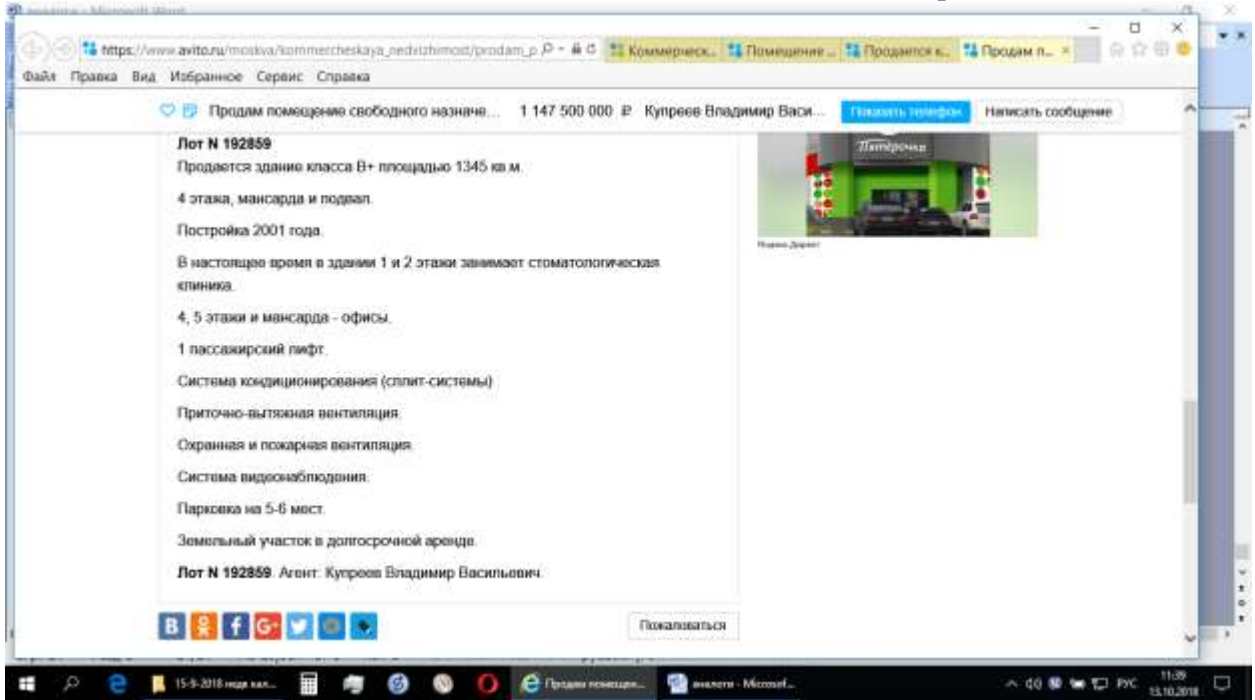
Поделиться

Похожие объявления

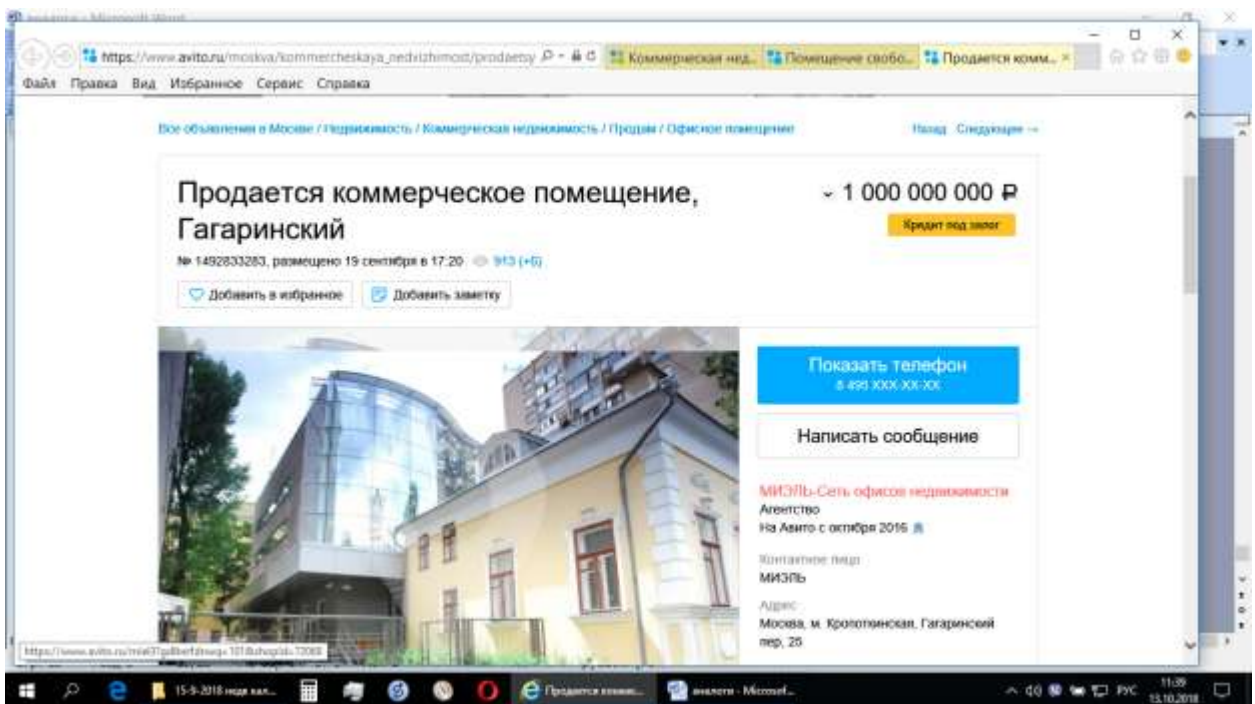
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_805.00m2_907035056



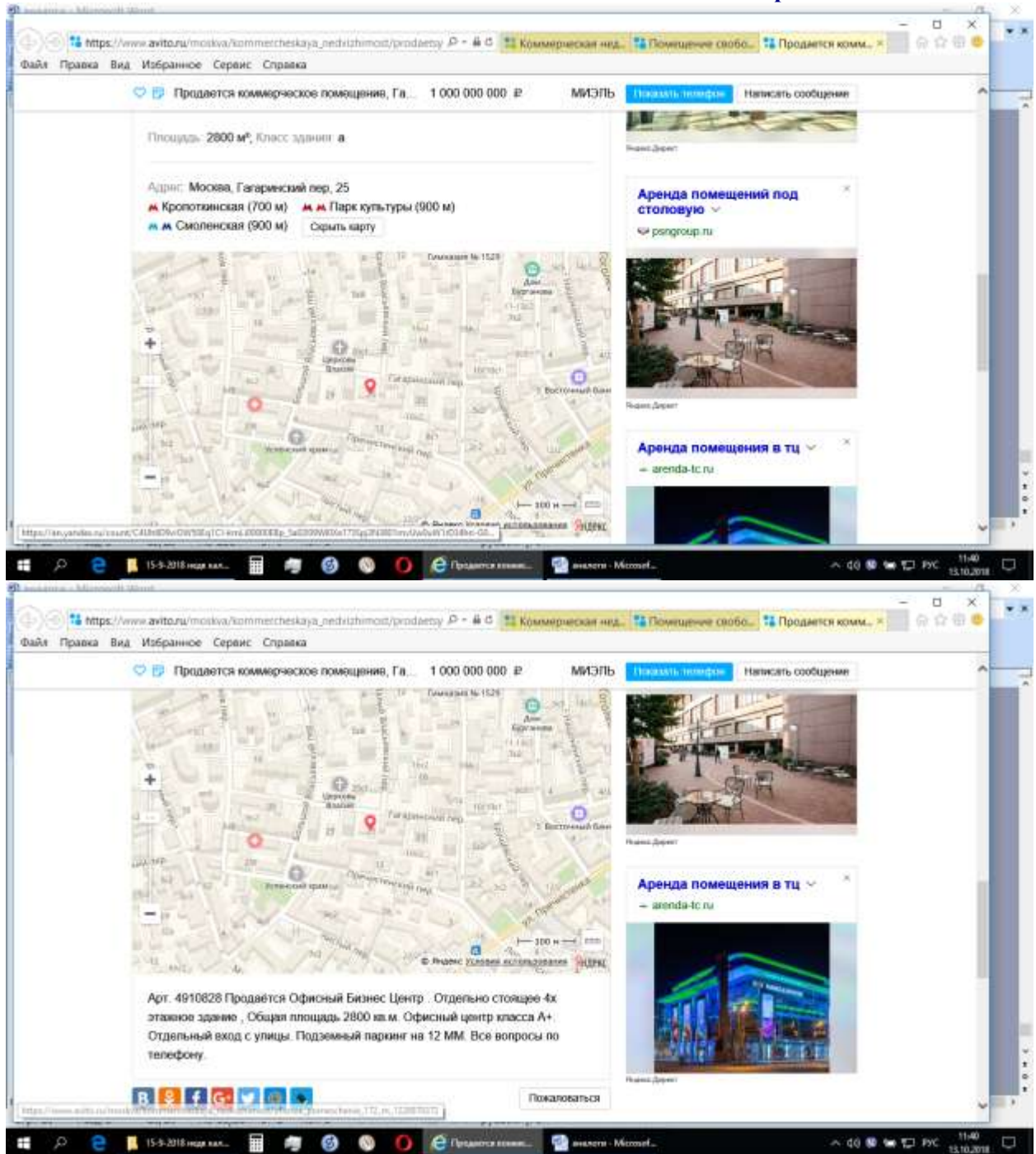
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1345_m_953735278



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_gagarinskiy_1492833283

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesche... Коммерческая недвиж... Помещение свобод...

Вос объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 2500 м²

№ 967015011, размещено 8 октября в 08:40 4756 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

1 844 910 000 Р

Кредит под залог

Показать телефон в 450 000 000 000

Написать сообщение Отвечает в течение дня

СарияФонт
Агентство
На Avito с сентября 2016

Контактное лицо
КАПИТАЛРЕНТ

Адрес
Москва, м. Кропоткинская, Нащокинский пер д 8

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesche... Коммерческая недвиж... Помещение свобод...

Помещения свободного назначения, 250... 1 844 910 000 Р КАПИТАЛРЕНТ

Площадь: 2500 м²

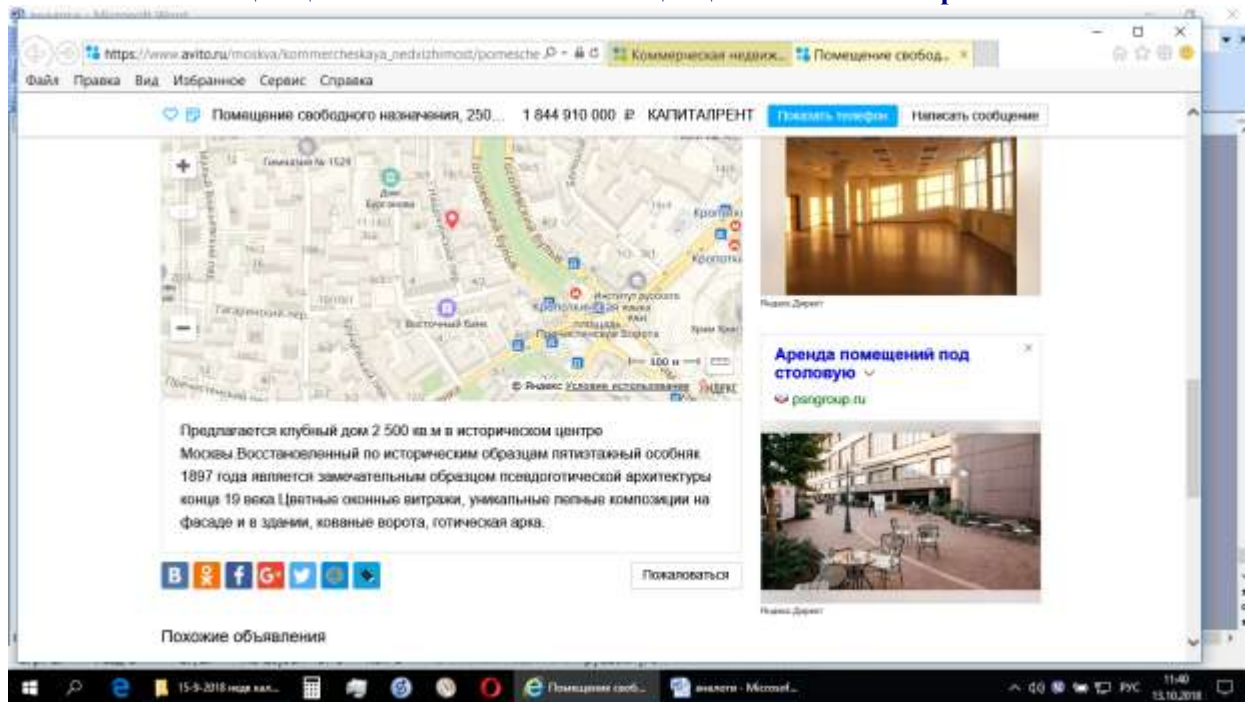
Адрес: Москва, Нащокинский пер д 8

Кропоткинская (300 м) Арбатская (800 м) Боровицкая (800 м)

Скрыть карту

Помещение свободного назначения

Аренда помещений под столовую

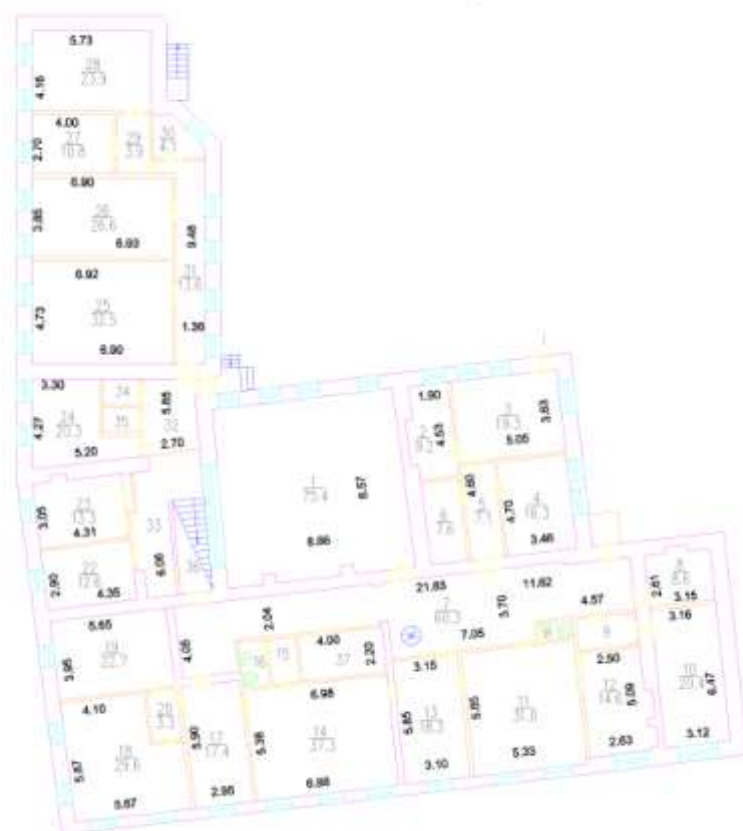


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_2500_m_967015011

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
МЕЗОНИН
Калошин пер д2/24



этаж 1
Калошин пер д2/24



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
подвал
Калошин пер д2/24



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

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

(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел I

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

На основании запроса от 27.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 27.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(лицо/лица, владеющие/владящие)			
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
01.10.2018 № 77/00/099/2018-525			
Кадастровый номер:		77:01:0001058:1026	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001058
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2127508
Адрес:	119002 Москва, р-н Арбат, пер Калашин, д 2/24
Площадь, м²:	1249,0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	296054579,21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001058:1004
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001058:1684, 77:01:0001058:1685, 77:01:0001058:1686, 77:01:0001058:1687, 77:01:0001058:1688, 77:01:0001058:1689, 77:01:0001058:1690
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус 'актуальные, ранее учтенные'
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Захарова Наталья Борисовна

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПИС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(подпись выписывающего/подписывающей)	(подпись)	(подпись заявителя)

М П

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Раздел 2

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

Здание			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.10.2018 № 77/00/099/2018-525			
Кадастровый номер:		77:01:001038:1026	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Лесная Долина", ИНН: 5032149612, ОГРН: 1065032051336
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/011-11/015/2014-919/2 от 23.01.2015
3. Документ(ы)-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, г.Москва, пер.Калопин, д.2/24, стр.1-2, здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1249 кв.м., весь объект
	дата государственной регистрации:	25.05.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/002/2016-809/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.12.2018 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208
4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) от 06.04.2016 №4984-15/И5;</p> <p>Договор неволеобновляемой кредитной линии от 30.12.2015 №4984-15/НКЛ;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору неволеобновляемой кредитной линии №4984-15/НКЛ от 30.12.2015 от 09.02.2016 №1;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору неволеобновляемой кредитной линии №4984-15/НКЛ от 30.12.2015 от 24.02.2016 №2;</p> <p>Дополнительное соглашение от 06.06.2016 №1 к Договору об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) №4984-15/И5 от 06.04.2016;</p> <p>Дополнительное соглашение от 06.06.2016 №3 к Договору неволеобновляемой кредитной линии №4984-15/НКЛ от 30.12.2015</p>
4.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Нежилое здание площадью: 1249 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ. Главой 2 (п. 2.1-2.1.1, 2.1.1.1-2.1.1.3) Охранного обязательства установлены обязательства пользователя по сохранению и содержанию объекта культурного наследия: этаж мезонин 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 10; портал - комнаты А, Б, В; помещение 1 - комнаты с 1 по 16, 16А; помещение 2 - комнаты с 1 по 4; помещение 3 - комнаты с 1 по 5; помещение 4 - комнаты 1, 1А, с 2 по 5, 5А, с 6 по 9; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 36
	дата государственной регистрации:	13.07.2000
	номер государственной регистрации:	77-01/01-014/2000-2450
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Комитет по культурному наследию города Москвы (Москвинаследие), ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170
	основание государственной регистрации:	Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения) от 18.05.2010 № 16-23/005-118/10 Заявление вх.№ 77-77-12/028/2010-352 от 15.09.2010
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
<small>(подпись - выделено цветом)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись - выделено цветом)</small>

М.П.

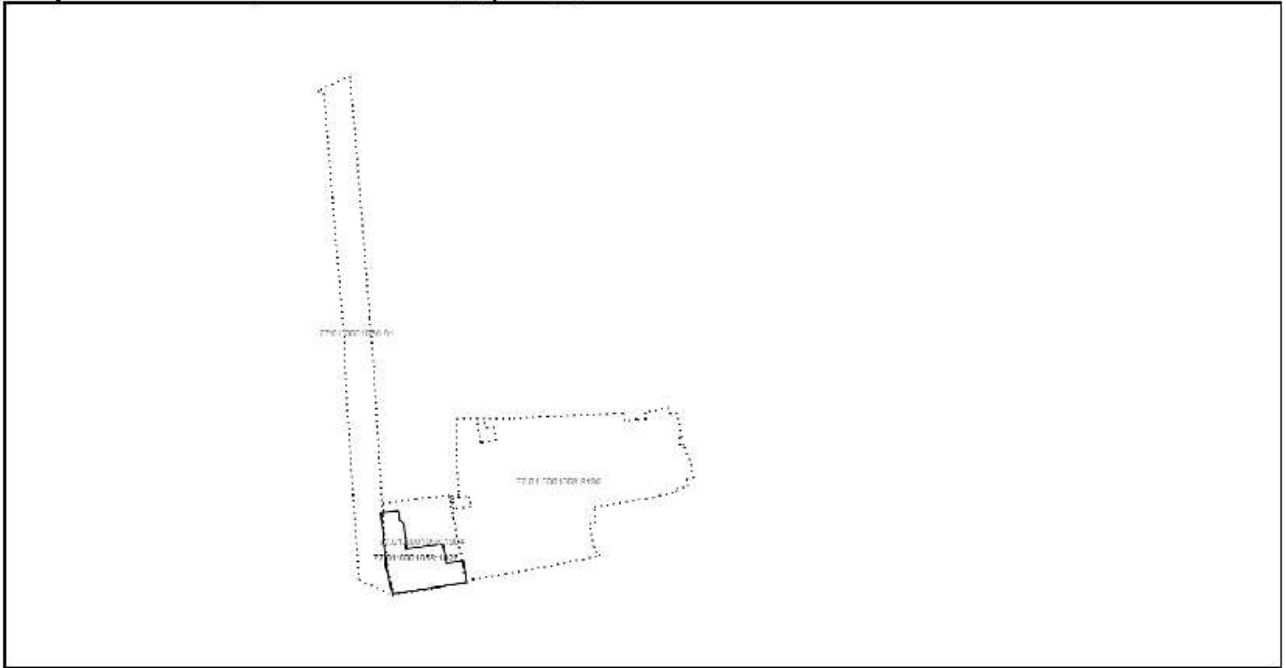
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Раздел 4

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

Здание			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
01.10.2018 № 77/00/009/2018-525			
Кадастровый номер:		77:01:0001058:1026	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-038689/
от 07.11.2012 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 07.11.2012 № М-01-038689**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании доверенности бланк серии 77-АБ № 5120056, удостоверенной нотариусом города Москвы Тарасовой Галиной Васильевной 24 декабря 2014 года, с чем внесена запись в реестр за № 1-9955 от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Лесная Долина» в лице Генерального директора Первозова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением «Нового Арендатора» от 02.02.2015 № 33-5-231/015 и в связи с переходом права собственности на здание, расположенное на земельном участке, на основании Свидетельства о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 23.01.2015 Серия 77-АС 055941, в чем в БГРП 23.01.2015 сделана запись регистрации № 77-77/011-11/013/2014-919/2, в соответствии со ст. 35 Земельного Кодекса РФ в 23.01.2015 права и обязанности по договору аренды земельного участка от 07.11.2012 № М-01-038689 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «Лесная Долина» («Новый Арендатор»).

2. Установить Обществу с ограниченной ответственностью «Лесная Долина» с 23.01.2015 размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 07.11.2012 № М-01-038689.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 07.11.2012 № М-01-038689.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	НОВЫЙ АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Лесная Долина»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 143025, Московская область, Одинцовский район, дер. Малая Сетунь, д.25
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 143025, Московская область, Одинцовский район, дер. Малая Сетунь, д.25
ИНН 7705031674 ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.1161	ИНН 5032149612 ОКПО 96273553 ОКВЭД 02.01.5
Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 4040281066000023901
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в АКБ «Мастер-Капитал» (АО)
Расчетный счет № 40201810200000000001	корреспондентский счет № 501018102000000000750
БИК 044589001	БИК 044535730
Телефон	Телефон 8-495-961-22-95
Телефакс	Телефакс 8-495-961-22-95

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений

_____ Г.И. Хилова _____
20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



_____ А.В. Персазов _____
20 г.

Иск. Протокова И.И.

Приложение 1 к дополнительному
соглашению от _____ к Договору
№ М-01-038689 от 07.11.2012

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____ -00

Новый Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Лесная Долина»
Адрес участка: Калюшин переулоч, вл. 2/24, стр.1-2
Дело № 010212935
Кадастровый номер 77:01:0001058:1004

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	1344
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	169 069 031.04
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата* с 23.01.2015	руб.	2 536 035.47

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва
БИК 044583001
КБК 07111105011028001120 ОКТМО
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за ... квартал ... года.
ФЛС № М-..... НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Заместитель начальника Управления оформления
вторичных имущественно-земельных отношений

Генеральный директор

_____ Г.И. Халова
" " _____
М.П.

_____ А.В. Первозов
_____ Г.
М.П.

Пет. Прохорова Л.Е.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ВЕДОМОСТЬ №1

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Левная диланга»		
Адрес местонахождения:	г. Москва, Калюшин переулок, д. 2/24, стр. 1-2		
ИНН/ОГРН:	5032149612/1065032051336		
Основание для проведения инвентаризации:	Приказ	№	1
Сроки проведения инвентаризации:		с	09.06.2018
		по	07.09.2018
Единица измерения:	шт.		

1. Основные средства:

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Количество (ед.)	Обременения
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1, общая площадь: 1 249 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Калюшин, д.2/24, стр.1-2, кадастровый номер: 77:01:0001058:1026.	1	Договор об ипотеке № 4984-15/15 от 06.04.2016 в пользу ПАО Банк «ФК Открытие»

1.2. Арендные основные средства:

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Количество (ед.)	Основание
1	Земельный участок (кадастровый номер 77:01:0001058:1004, площадью 1 344 кв.м.) с адресными ориентирами: г. Москва, Калюшин переулок, вл. 2/24, стр.1-2; для эксплуатации административного здания.	1	Договор аренды земельного участка №М-01-038689 от 07.11.2012 года

Итого по описи (орядковых номеров)	Два	примечью
Общее количество единиц	Два	примечью

2. Дебиторская задолженность, возможная ко взысканию:

№ п/п	Наименование дебитора	Размер задолженности (руб.)	Примечание
1	ООО «Профконсалт» (ИНН 7709491560, ОГРН 1167746437528, адрес: г. Москва, ул. Нижняя Сыромятинская, д.11, стр.26, эт.3, пом.51)	2 490 700,00	Задолженность по договору процентного займа №1714031/ЛД от 31.10.2017
2	ООО «Профконсалт» (ИНН 7709491560, ОГРН 1167746437528, адрес: г. Москва, ул. Нижняя Сыромятинская, д.11, стр.26, эт.3, пом.51)	1 625 500,00	Задолженность по договору процентного займа №171121/ЛД от 31.11.2017г.
3	ОАО АКБ «Мастер-Капитал» (ОГРН 1027739338175, ИНН 7709035670, адрес: 105120, г. Москва, ул. Нижняя Сыромятинская, д. 1/4)	1 174 152,52	Остаток денежных средств по договору банковского счета №40702810600000369901 от 23.07.2008 г.
4	ООО «Радугин Тур» (ОГРН 1087746305855, ИНН 7710709524, адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 10, стр.1, оф. 306	103 430,00	Задолженность по договору аренды нежилого помещения №2/17-18 от 01.07.2017г.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

5	ООО «Алтошин» (ОГРН 117746359537, ИНН 7704403640, адрес: г. Москва, Калашин переулок, д.2/24, стр.1-2, 1 эт., пом.8)	53 750,01	Задолженность по договору аренды нежилого помещения 1/17-25 от 02.05.2017г.
6	Мастепников Евгений Васильевич (паспорт 7814 002980 выдан 28.08.2013г. отделом УФМС России по Ярославской области в Ленинском р-не, адрес 150000, г. Ярославль, ул. Республиканская, д.58/52, кв.6)	733 425,00	Задолженность по договору аренды нежилого помещения №1/17-27 от 27.09.2017г.
7	ООО «УЦТМ» (ОГРН 1167746324294, ИНН 7709488790, адрес: г. Москва, ул. Нижняя Сыромятинская, д.1/4, стр. 2, пом.31)	268 375,00	Задолженность по договору аренды нежилого помещения №2/17-20 от 01.09.2017г.
Итого		6 449 332,53	

Итого по описи порядковых номеров Семь
прописью

Общее количество единиц Семь
прописью

На сумму фактически Шесть миллионов четыреста сорок девять тысяч триста тридцать два рубля 53 коп.
прописью

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

Председатель комиссии:
Конкурсный управляющий
ООО «Лесная долина»



Н.Б. Захарова
руководитель подписи

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 31.05.2012

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее _____

присвоенный учетный номер) 178/8 (02127508)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование учреждение

1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Арбат
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Калюшин
Номер дома	2/24	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 1249,0 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: _____

количество этажей 1 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1917

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:01:0001058:1004

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 1993

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

М.П. _____
(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



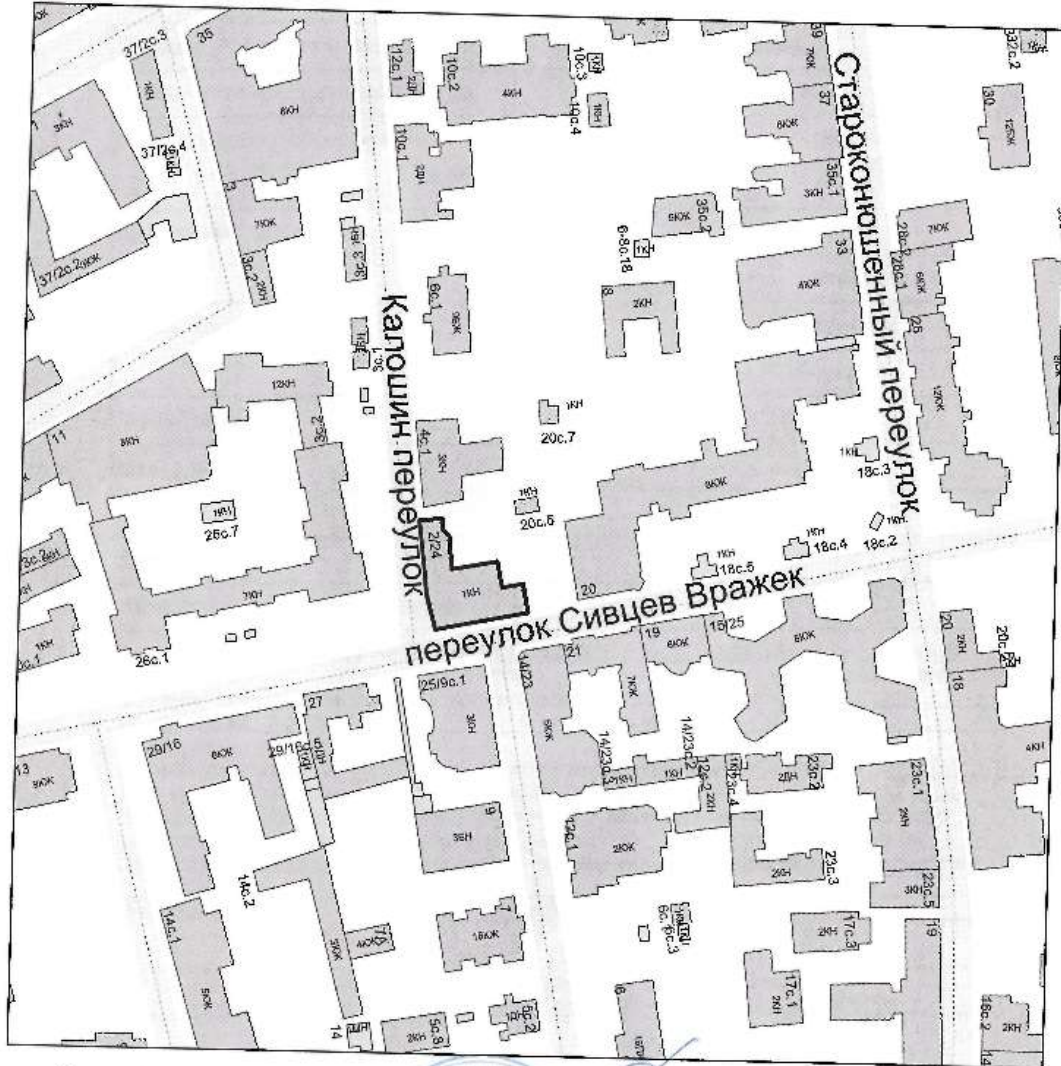
02 10 12 0000531

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 178/8 (02127508)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

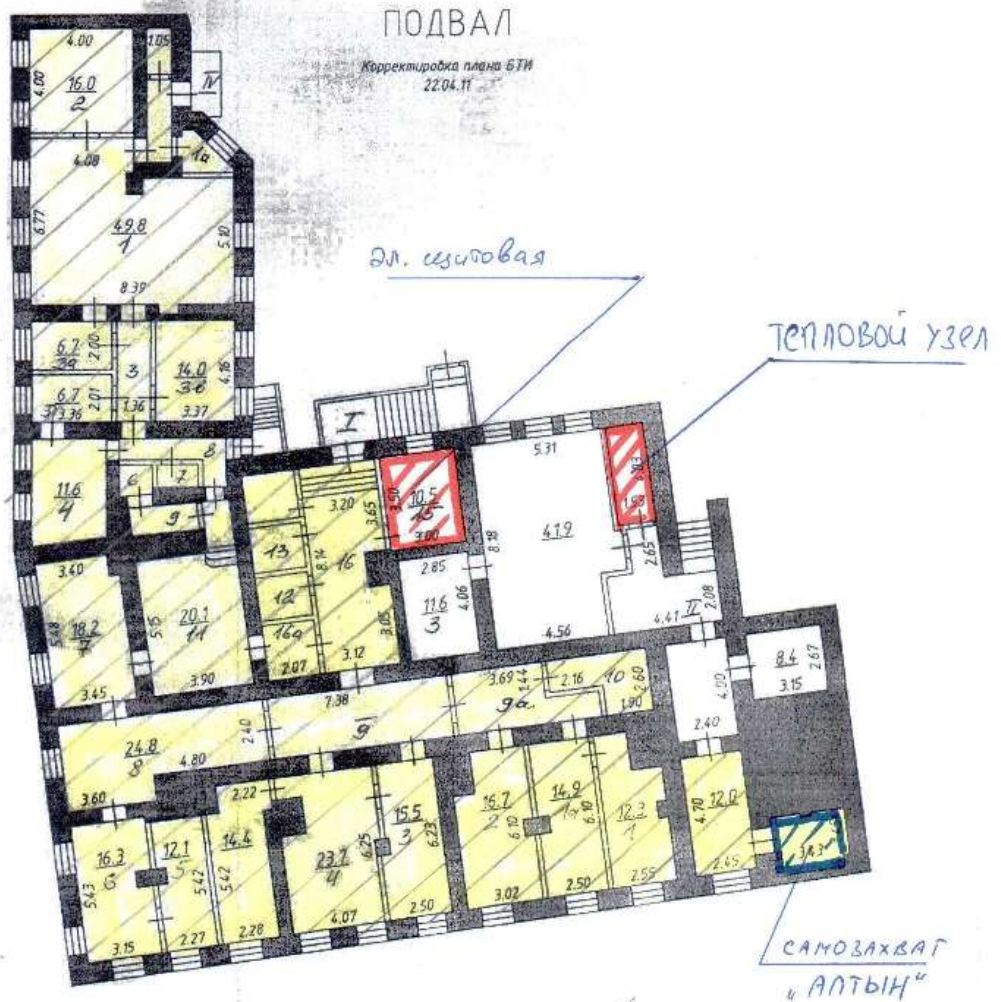
Начальник Центрального ТБТИ



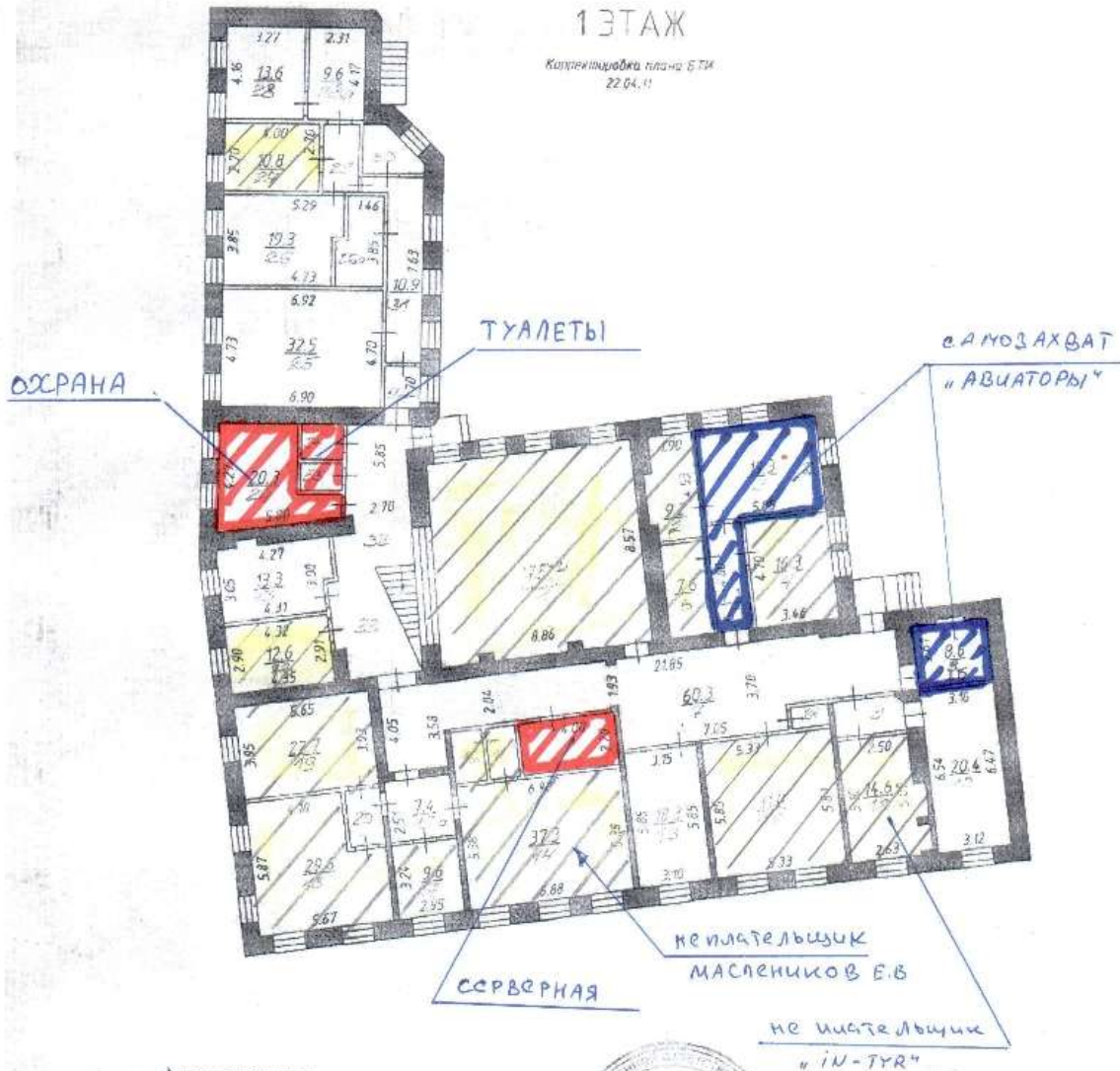
(подпись)

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ
(инициаль, фамилия)

Приложение № 1
к договору № 2/17-20
от «01» сентября 2017 г.



Приложение № 1
к договору № 1/17-26
от «29» августа 2017 г.



Арендодатель:

И.Е.Нелобин



Арендатор:

Е.В.Черпаков



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

учреждение _____ на _____ (местимость)
 (назначение здания)

лю: Калошину пер. дом № 2/24 стр. № _____
 Центрального АО г. Москвы

Кварт. №	178
Идент. №	8
Шифр фонда	МЖУ
Шифр проекта	-

I. Общие сведения

Владелец ООО "Лесная Долина" S=1249,0 кв.м.

Число этажей 1

Год постройки до 1917 г. переоборудовано / надстроено в _____ г. Год последнего кап. ремонта 1979 г.
 Кроме того, имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши железная площадь крыши 845 кв. м.
 Фасад општукатурка площадь фасадов 854 кв. м.

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь 119 кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Объем 6 217 куб.м.

Общая площадь по зданию _____ кв.м. в т. ч. обшей без уч. балк. и лоджий 1249,0 кв.м.
 из них:

а. Жилые помещения: Общая площадь _____ кв. м.,
 в т. ч. обшей без учёта балконов и лоджий _____ кв.м., жилой площади _____ кв. м.
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м.

A. Распределение жилой площади:

№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Текущие изменения:								
		Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В том числе в местах	Количество				Котировка				
						Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В том числе в местах	Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В т.ч. в жилых	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещ. коридор, системы													
3	В общественных													
4	Служебная жилая площадь													
5	Маневренная жилая площадь													
	Итого:													
Из общего числа жилых помещений находится:														
6	а) в квартирах													
	б) в помещениях													
	в) в долевых участках													
	г) в лоджиях													
	Итого:													

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

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:					
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	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									

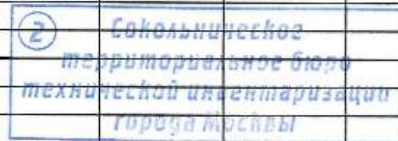
I. Нежилые помещения: общая площадь 1 249,0 кв. м.

№№ пп	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	1 249,0		865,9										
8	Общества питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просвещит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													
Итого:		1 249,0		865,9										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____

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

№№ пп	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) кружки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) санузлы:						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Дата записи	Водопроток	Канализация		Отопление								Водяные				Горяч. водосп.	Газоснаб.	Муниципальный	Лифты	Напряж. кВ	Группа бл. устройств						
		Местная	Центральная	Печи	Центральное / Газовое	Центральное				Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными котлами	Без колонок и турбодв.													
						от электрорисборов		от групп или кварт. котельной																			
						От ТЭЦ	На твердом топливе	На газе	На твердом топливе						На газе												
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	27	
27.05.2011	1249/865,9		1249/865,9				1249/865,9																		1249/865,9		II

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

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)	
1	2	3	4	5	6	7	
I	учреждение	1		136,1	4,65	633	
	учреждение			38,3	4,60	176	
II	подъезд			174,4		1 367	
2	учреждение			266,1	4,30	1 141	
Б	учреждение			73,8	3,50	258	
В	учреждение			152,0	4,30	654	
а	мезоин			171,0	3,25	556	
б	подъезд			266,0	2,10	559	
д	подъезд			35,5	3,10	110	
е	подъезд			73,8	3,10	229	
к	подъезд			82,8	3,10	257	
				Итого			5 943

Площадь застройки: 666,3

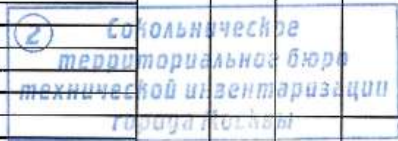
(площадь здания по цоколи, открытые балконы, крыльца, площадки перед подъездами, террасы и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

Группа капит. III Сред.жил.пл.ш.кварт. - Сборное № 28
 Вид внут.отдел. простая Сред.внутр.выс. помеш. 4,3 Таблица № 84а

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт.элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельный вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Принимая во внимание процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый лептотный		4	1	4	50	2,00
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены Б. Перегородки	кирпичные		34	1	35	55	19,25
		деревянные						
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянные		24	1	24	60	14,40
		частично ж/б						
		кирпичные сводки						
4	Крыша	железная по деревянным стропилам		2	1	2	45	0,90
5	Полы	линолеум и су-ланетка		6	1	6	45	2,70
6	Проемы: оконные дверные	2-ые створные		7	1	7	35	2,45
		филенчатые						
7	Отдел. работы	Наруж.отделка	штукатурка гладкая	8	1	8	35	2,80
		архитект.оформ.						
		внутрен.отделка	окраска, обои, побелка потолков					
8	Санитарные и электротехнич. работы	Центр.отопление	от ТЭЦ	11	1,00	11,00	40	4,40
		Печное отоплен.						
		Водопровод	центр.					
		Канализация	центр.					
		Радио	от гор.сети					
		Телефон	от гор.сети					
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газ.колон.						
		с дрен.колон.						
		с горяч.водосн.						
Горячее водоснаб.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мукопровод								
Лифты								
Электроосвещение	скрытая прокладка							
9	Разные работы	лестницы, крыльца		3	1	3	40	1,20
		неучтенный работы						
				Итого:				
				99		100,00		50,1
процент износа (гр.9)х100								50%
удельный вес (гр.7)								

% износа, приведенный к 100 по формуле

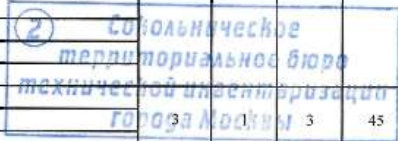


Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. III Сред.ж.пл.пл.кварт. - Сборные № 28
 Вид внутр.отдел. простая Сред.внутр.выс.помещ. 4,30 Таблица № 84а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осада, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов					Процент износа элементов (исходя из удельного веса конструктивных элементов) в %
				Удельный вес конструктивных элементов	Процент износа в %	Удельный вес конструктивных элементов	Процент износа в %	Удельный вес конструктивных элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный		4	1	4	55	1,90	
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены Б. Перегородки	брусчатые 40%		35	1	32	60	19,20	
		кирпич 50% деревянные							
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянные		24	1	24	55	13,20	
		частично ж/б							
		бетонные сводки							
4	Крыша	железная по деревянным стропилам		2	1	2	50	1,00	
5	Полы	линолеум в ш/у плитка		6	1	6	25	1,50	
6	Применяемые: окопные дверные	2-ые створные		7	1	7	30	2,10	
		филенчатые							
7	Отделочные работы: Наруж. отделка архитектур. формы. а) б) внутрен. отделка а) б)	штукатурка гладкая		8	1	8	35	2,80	
		штукатурка, окраска, ебон, побелка							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление Печное отопление Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Газоснабжение Вентиляция Мукопровод Лифты Электроосвещение	от Г/ОЦ		11	1,00	11,00	45	4,95	
		центр.							
		центр.							
		от гор. сети							
		от гор. сети							
		с газ. колон.							
		с др. кот. кот.							
		с гор. водосп.							
9	Разные работы	скрытая проводка лестницы, крыльца		3			45	1,35	
		сход в подвал							
Итого:				100		97,00		48,0	
% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9)х100 удельный вес (гр.7)								49%	



VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Наименование	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Итого в %	
			Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Остальные работы	Внутренние санитарно-и-технические электроинсталляции	Прочие работы					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	

2 Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ строения	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах					Удельное строение поправки	Стоимость по поправке примененный коэффициент	Объем или площадь	Несметанная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.		
						На высоту помещений	На среднюю площадь квартиры	На изменение группы капитализ.	На объем строения									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
2.Б.В	учреждение	28	84а	23,10	0,97				0,86			0,83	18,90	2820	49458	49	25224	
1	учреждение	28	84а	23,1	1,00				0,86			0,86	19,90	809	16092	50	8046	
Коэф.												1,01	1,24	1,57				
Всего:															65550			34538

Работу выполнял: _____ по состоянию на 17.02.2016 г. % износа на 1993 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВПЕЧАТЫ

(должность)	(подпись)	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.
-------------	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------

Проверил: _____
руководитель группы
(должность) _____ (подпись)
Начальник бюро: _____
(подпись)

Потребный план составлен по состоянию на
"17. февраля 2016 г.
План снят
Проверил _____
"17. 02 2016 г.

Инжендер-экономист
Кузнецова Т.В.

" _____ " _____ 20__ г.

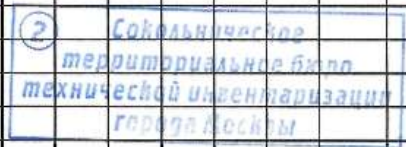
VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Сумма в руб.	Выполнено		
					Всего	Ремонт	Смена	Ремонт	Смена		20__ г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены каменные	куб.м											
3	Стены деревянные	кв.м											
4	Перегородки дерев.	кв.м											
5	Перегородки негорючие	кв.м											
6	Перекрытия	деревянные	кв.м										
7		междуплоскостные	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10	Крыша	стропила	п/м										
11		обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13		водосточные трубы	п/м										
14		внутрен. вод.	п/м										
15		дощатые	кв.м										
16	Полы	каменные	кв.м										
17		линолеум или	кв.м										
18		паркетные	кв.м										
19		прочие	кв.м										

Содержательное
территориальное бюро
технической экспертизы
Город Москва

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

1	2		3	4	5	6	7	8	8	9	10	11	12	13	14	
20	Прочие	окошье перепл.	кв.м													
21		двери внутр.	шт.													
22		двери наружные	шт.													
23	Фасад	паружл.отделка	кв.м													
24			трубы центр.отоп	л/м												
25	Отопление	радиаторы	сект.													
26		панельное или калориферное печи на тверд. или газов. топ.	кв.м													
27		АГВ котельки	шт.													
28		уменьшители	шт.													
29		раковины	шт.													
30	Водопров.	водопровод.трубы	л/м													
31		униты	шт.													
32	Канализ.	смыльные бачки	шт.													
33		канализ.трубы	л/м													
34		трубы горяч.водоснабжения	л/м													
35	Внутренние санитарные и электрические устройства	ванны	шт.													
36		души	шт.													
37		котельки газ. или тверд. топли.	шт.													
38		трубы газовые	л/м													
39		Плиты	газовые 2-х конф.	шт.												
40			газовые 4-х конф.	шт.												
41			электрические	шт.												
42		телевидение	общая ветвь													
43		лифты	шт.													
44		всестояя электропр.	л/м													
45		силовая электрпр.	л/м													
46		водные устройства	шт.													
47		электроцитол.	шт.													
48		вентиляцион.стволы и трубы	л/м													
49		мусоропровод.стволы	л/м													
50	Прочие работы	балконы/лоджи	шт.													
51		эркеры	шт.													
52		Лестницы	ступени	шт.												
53			плоспадки	кв.м												
54			пграждения	л/м												
55		мусоросб.камеры	шт.													
56		бойлерные	шт.													
57		тепловые узлы	шт.													
58		водоподкачки	шт.													
59																



Потребность в капремонте по строению _____ руб.
 " " _____ 20 г. Работу выполнил: _____
 (должность, Ф.И.О., подпись)

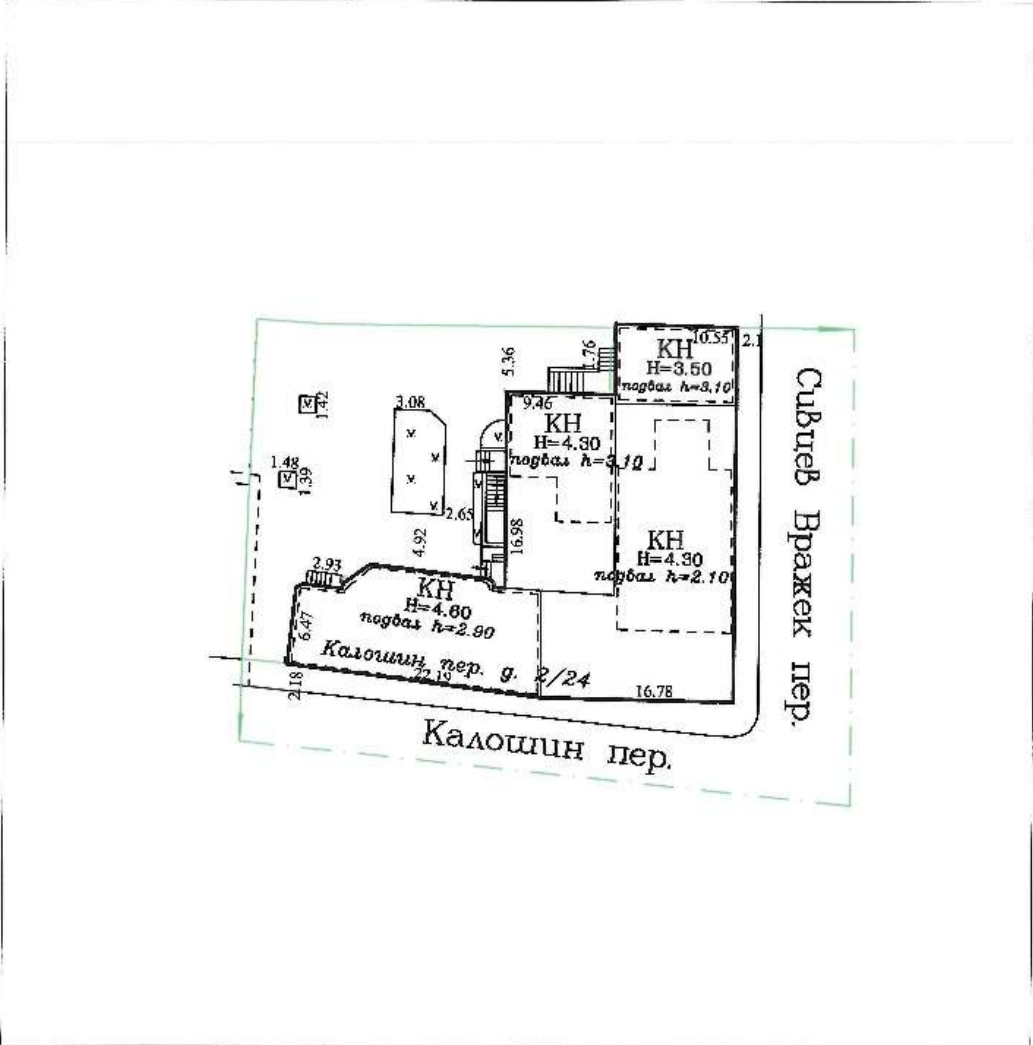
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу: Калюшин пер.
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)

домовл.(вл.) _____ дом 2/24
номер подчелюсть

корпус _____ строение(сооружение) _____
номер подчелюсть

квартал № 178 Центрального АОг.Москвы



Рисовать путь по историческим сведениям и описанию №100001.0

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:500

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА

" 25 " 12 20 09 г.

План снял Рябова Н.Н.

Проверил Иванкова Г.М.

" 29 " 05 20 14 г.