



# ООО «Независимая Оценка»

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

ЭКЗЕМПЛЯР № 1

## ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости объектов  
недвижимости – нежилых помещений,  
расположенных по адресам:  
г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 и  
г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6

№ 228-18/н

**Дата оценки:** 03.09.2018 г.  
**Дата составления отчета:** 26.09.2018 г.  
**Рекомендуемый срок использования отчета** до 26.03.2019 г.

**Вид стоимости:**  
рыночная

**Назначение:**  
для определения начальной цены торгов

**Заказчик**  
АО «Строительное управление №155»  
ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154,  
119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81

Санкт-Петербург





**ООО «Независимая Оценка»**  
194044, Россия, Санкт-Петербург  
ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 539  
Тел./факс: 303-86-90, 335-11-59  
E-mail: ccno@ccno.ru  
www.ccno.ru  
ОГРН 1037835052287  
ИНН 7816222882, КПП 780201001  
г. Санкт-Петербург

**Исполняющему обязанности  
конкурсного управляющего  
АО «Строительное управление №155»  
г-ну Белокопыт А. В.**

Уважаемый Алексей Васильевич,

на основании Договора № 228-18/н от «03» сентября 2018 года между АО «Строительное управление №155» (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) была выполнена работа по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, в следующем составе:

№ п/п	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	77:06:0012003:8287	167,5
2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горчакова, д. 6	77:06:0012003:8286	196,3
3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6	77:06:0012010:5716	154,2

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 03 сентября 2018 г. Данные о результатах оценки приведены в настоящем Отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», с изменениями и дополнениями.

Ни одна из частей настоящего Отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресам:  
г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 и г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6,  
определенная по состоянию на 03 сентября 2018 года округленно составляет:  
46 410 000 (Сорок шесть миллионов четыреста десять тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.*
1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	77:06:0012003:8287	14 830 000
2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	77:06:0012003:8286	17 380 000
3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6	77:06:0012010:5716	14 200 000
<b>Итого</b>				<b>46 410 000</b>

**\*Согласно ст. 146 п. 2 пп.15 Налогового кодекса (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.**

Напоминаем, что в соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. +7 812 303-86-90.

**С уважением,  
генеральный директор  
ООО «Независимая Оценка»**

**С.Э. Селезнёв**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>9</b>
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ).....	9
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	9
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, С КОТОРОЙ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	10
3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	10
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>13</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
6.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	15
6.2. Описание местоположения объектов оценки.....	25
6.3. Позиционирование объекта оценки .....	28
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>29</b>
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>44</b>
8.1. Общие положения.....	44
8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка .....	44
8.3. Анализ вариантов использования участка с застройкой.....	45
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>46</b>
9.1. Подходы к оценке недвижимого имущества .....	47
9.2. Выбор подходов к оценке.....	49
<b>10. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>51</b>
10.1. Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества.....	51
10.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.....	52
10.3. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода.....	64
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>78</b>
<b>12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>80</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>83</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>93</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>108</b>



## 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 228-18/н от «03» сентября 2018 года					
Порядковый номер Отчета	№ 228-18/н					
Дата оценки	03 сентября 2018 года					
Дата составления отчета	26 сентября 2018 года					
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости					
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится для определения начальной цены торгов					
Вид стоимости	Рыночная стоимость					
Объект оценки	Нежилые помещения					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	
	1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	77:06:0012003:8287	167,5	
	2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горчакова, д. 6	77:06:0012003:8286	196,3	
	3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6	77:06:0012010:5716	154,2	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно заданию на оценку оценка проводится без учета долговых обязательств и иных обременений в отношении объекта оценки или его частей.					
Сведения о собственнике объекта оценки	Акционерное общество «Строительное управление №155» ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:						
№ п/п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб.
			Сравнительный	Доходный	Затратный	
			40,0%	60,0%	0,0%	
			1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	
2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	19 578 177	15 909 680	17 377 079	
3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6	15 994 463	12 995 527	14 195 102	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округлено)	№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		
	1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	167,5	14 830 000		
	2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	196,3	17 380 000		
	3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	154,2	14 200 000		
*Согласно ст. 146 п. 2 пп.15 Налогового кодекса (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.						

<p><b>Наиболее эффективное использование</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>условно незастроенного земельного участка</i> Не проводился (см. главу 8 настоящего Отчета об оценке)</li> <li>• <i>объекта капитального строительства</i> В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства (в данном случае встроенных помещений) оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии). Текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование <i>в качестве помещений свободного назначения, преимущественно под сферу услуг и офисную функцию</i>, соответствует его наиболее эффективному использованию</li> </ul>
<p><b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.</li> <li>2. Согласно заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</li> <li>3. Согласно заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.</li> </ol>
<p><b>Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки</b></p>	<p>Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки и заданием на оценку.</li> <li>2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно с допущениями, изложенными в разделе 4 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.</li> <li>3. Рыночная стоимость, определенная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</li> </ol>

## 2. Задание на оценку

Копия задания на оценку (Приложение № 4 к Договору № 228-18/н от «03» сентября 2018 года) приведена в Приложении №4 к настоящему отчету.



### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике (юридическом лице)

Таблица № 1. Сведения о заказчике

Наименование	Акционерное общество «Строительное управление №155» (АО «СУ-155»)
Адрес местонахождения	119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81
ОГРН	1027739218154
дата присвоения ОГРН	19.09.2002

Решением Арбитражного суда Московской области от 05 апреля 2018 г. по делу № А41-1022/16 в отношении АО «СУ-155» (ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев. **Исполняющим обязанности конкурсного управляющего назначен Белокопыт Алексей Васильевич** (ИНН 471200088352, СНИЛС 039-358-676-99, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 467), член СРО ААУ «Евросиб» - Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ОГРН: 1050204056319, ИНН: 0274107073, Адрес: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская набережная, дом 11, офис 717).

#### 3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица № 2. Сведения об Оценщике работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество оценщика	Ермацан Ольга Витальевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в реестр оценщиков 24 января 2013 года за регистрационным номером 0508.
место нахождения СРО	190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 371051, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 18 июля 2002 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003153-1, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», 07.02.2018 г. № 46.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная Ответственность оценщика застрахована ОСАО «РЕСО Гарантия». Полис №922/943496486. Срок действия с 10.07.2015 г. по 09.07.2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2000 года
Степень участия	Весь объем работ
Номер контактного телефона	8 (812) 303-86-90
Почтовый адрес	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
Адрес электронной почты	ссно@ссно.ru
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

### 3.3. Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

Таблица № 3. Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

<b>Организационно-правовая форма, наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»
<b>ОГРН</b>	1037835052287
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	14.04.2003 г.
<b>Место нахождения</b>	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
<b>Сведения о страховании</b>	Полис № 922/1008534472 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, от 23.12.2015 г. в ОСАО «РЕСО-Гарантия». Сумма по договору 100 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2016г по 31.12.2018 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО «Независимая Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

### 3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица № 4. Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистов

<b>Фамилия, имя, отчество специалиста</b>	Иные специалисты, кроме указанных в разделе 3 настоящего отчета, не привлекались
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний</b>	
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	
<b>Степень участия в проведении оценки объекта оценки</b>	

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки**

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

##### **Особые допущения**

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. В п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» указано: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Согласно Заданию на оценку результат оценки представлены без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
3. В соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

4. Данные о балансовой стоимости Объектов оценки предоставлены. Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объектов оценки.
5. Согласно данным Заказчика, доли земельных участков, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, не выделены, и документы на них не оформлены. Таким образом, в расчетах доли земельных участков, относящиеся к нежилым помещениям, не учитываются.
6. Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.
7. Оценка производится на основании предоставленных Заказчиком данных. Техническая экспертиза состояния оцениваемого имущества, Оценщиком не проводилась. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит. На оцениваемое имущество не предоставлена техническая документация, характеристики объектов приняты согласно данным, предоставленным Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. Все выводы о его состоянии сделаны на основании сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.
8. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. До необходимого количества знаков после запятой округление отображаемого в ячейке значения произведено визуально (без округления самого числа), т.е. разрядность участвующих в расчете величин может не совпадать с отображенными в таблицах по тексту Отчета. Такое округление не влияет на результаты расчетов и значительно упрощает восприятие отображаемых значений в бумажном варианте и на экране компьютера. Все расчетные таблицы хранятся в архиве Оценщика.
9. Рыночная стоимость объекта оценки определена без личного проведения осмотра Оценщиком. Данное обстоятельство вызвано удаленным от Оценщика местоположением объекта оценки (г. Москва) и сжатыми сроками проведения оценки. Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки. Осмотр объекта оценки проведен на дату предшествующую дате оценке; фотографии объекта оценки, актуальные по состоянию на 28 марта 2018 года, представлены в приложении 2. Фотографии оцениваемого объекта наглядно демонстрируют его состояние на дату фотографирования. Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено исходя из того, что техническое состояние объекта оценки принципиально не изменилось с даты осмотра до даты оценки.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки (определению стоимости движимого и недвижимого имущества) и осуществления оценочной деятельности.

Основы отечественной стандартизации оценки заложены в Федеральном законе об оценочной деятельности. В этом законе сформулированы основные положения, необходимые для разработки и применения системы стандартов.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (СРО).

В настоящей работе при проведении оценки используются стандарты:

Федеральные стандарты оценки (ФСО):

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». В основу документа легли утвержденные МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ федеральные стандарты оценки (ФСО) и Международные стандарты оценки (МСО). Утверждено Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки», Протокол № 2 от 03 марта 2008 года. Изменения внесены решением Совета НП «СПО», Протокол № 4 от 23 июля 2009 года, Протокол № 19 от 05 октября 2010 года. Дополнения внесены решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 12 от 07 июля 2011 года, Протокол № 3 от 28 января 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 22 от 28 августа 2014 года, Протокол № 32 от 04 декабря 2014 года, Протокол № 26 от 30 сентября 2015 года, Протокол № 9 от 21 марта 2018 года.

Понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

В соответствии с ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 5 ФСО № 1 при определении стоимости Объектов оценки определяется **наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»**. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Вид оцениваемой стоимости полностью соответствует понятию «рыночной стоимости Объектов оценки», установленному ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ.

При этом в соответствии со статьей 5 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к Объектом оценки может относиться **как право собственности, так и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества**.

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации **собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом**. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

#### 6.1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Договор об ипотеке № 32-260/19/1744-07-3Н/3117 от 19.09.2007 с дополнительными соглашениями №1, №2, №3, №4, №5, №6;
2. Договор об ипотеке № 32-260/19/2083-07-3Н/3117 от 01.11.2007 с дополнительными соглашениями №1, №2, №3, №4.

Ввиду отсутствия технической документации характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком оценки, а также результатов визуального осмотра.

Техническая экспертиза состояния оцениваемого имущества, Оценщиком не проводилась. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит. На оцениваемое имущество не предоставлена техническая документация, характеристики объектов приняты согласно данным, предоставленным Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. Все выводы о его состоянии сделаны на основании сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

Оценка проводится из допущения оценщика, что финансовая, правоподтверждающая, техническая и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. разд. 4 «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки»).

#### 6.1.2. Состав объекта оценки

Объектом оценки являются объекты капитального строительства - нежилые помещения.

**Таблица № 5. Состав объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	77:06:0012003:8287	167,5
2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горчакова, д. 6	77:06:0012003:8286	196,3
3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6	77:06:0012010:5716	154,2

#### 6.1.3. Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости

**Таблица № 6. Сведения о собственнике объекта оценки**

Наименование	Акционерное общество «Строительное управление №155» (АО «СУ-155»)
Адрес местонахождения	119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81
ОГРН	1027739218154
дата присвоения ОГРН	19.09.2002

**6.1.4. Юридическое описание объекта оценки**

Таблица № 7. Юридическое описание объекта оценки

Объект оценки	Нежилые помещения (3 помещения)			
<b>Зарегистрированное право</b>	Право собственности			
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b> (согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) ( <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request">https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</a> ))	<b>№ п/п</b>	<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Запись регистрации права</b>
	1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	77:06:0012003:8287	№ 77-77-06/046/2006-306 от 30.11.2006 (Собственность)
	2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	77:06:0012003:8286	№ 77-77-06/046/2006-303 от 30.11.2006 (Собственность)
	3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	77:06:0012010:5716	№ 77-77-12/009/2007-534 от 25.06.2007 (Собственность)
<b>Сведения об обременениях (ограничениях), связанных с объектами оценки</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Ограничения (обременение) права</b>
	1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	77:06:0012003:8287	№ 77-77-12/023/2007-572 от 25.10.2007 (Ипотека)
	2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	77:06:0012003:8286	№ 77-77-12/023/2007-572 от 25.10.2007 (Ипотека)
	3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	77:06:0012010:5716	№ 77-77-12/026/2007-871 от 24.12.2007 (Ипотека)
Согласно заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались				

Решением Арбитражного суда Московской области от 05 апреля 2018 г. по делу № А41-1022/16 в отношении АО «СУ-155» (ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев. **Исполняющим обязанности конкурсного управляющего назначен Белокопыт Алексей Васильевич** (ИНН 471200088352, СНИЛС 039-358-676-99, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 467), член СРО ААУ «Евросиб» - Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ОГРН: 1050204056319, ИНН: 0274107073, Адрес: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская набережная, дом 11, офис 717).

**6.1.5. Первоначальная и остаточная балансовая стоимость объекта оценки**

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки предоставлены. В соответствии с п. 4 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

**6.1.6. Описание земельного участка**

Под земельным участком в настоящем отчете понимается земельный участок, на котором находятся здания, в которых расположены оцениваемые помещения.



Таблица № 8. Описание земельных участков

Общая характеристика участка	
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровый квартал	77:06:001203 Ограничен границей Москвы, ул. Горчакова, ул. Адмирала Лазарева, ул. Вeneвской
Топография участков	Относительно ровные, расположенные на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеют
Инженерное обеспечение участков	Обеспечены инженерными коммуникациями: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение
Благоустройство территории	Территория благоустроена: организованы заасфальтированные площадки стоянки автотранспорта, обустроены внутренние проезды и проходы
Ближайшее окружение участков	Жилая и общественно-деловая застройка


Расположение кадастрового квартала (данным информационного портала Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>))



#### 6.1.7. Описание объектов капитального строительства

Основные качественные и количественные характеристики приведены на основании данных осмотра и выписок из ЕГРН.

Таблица № 9. Общие сведения о зданиях, в которых расположены оцениваемые помещения

Адрес расположения	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5																																			
Кадастровый номер	77:06:0012003:1088																																			
Этажность здания	10																																			
Год постройки	2001																																			
Информация о здании по данным информационного портала Публичная кадастровая карта ( <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> )	<table border="1"> <tr> <td>Тип</td> <td>Здание</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер</td> <td>77:06:0012003:1088</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал</td> <td>77:06:0012003</td> </tr> <tr> <td>Статус</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Наименование</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Адрес</td> <td>Москва г, ул Горчакова, д 5</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость</td> <td>1 239 938 169,13 руб.</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь</td> <td>8 974,9 кв. м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Основные характеристики</b></td> </tr> <tr> <td>общая этажность</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>подземная этажность</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>материал стен</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>площадь застройки</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>завершение строительства</td> <td>2001</td> </tr> <tr> <td>ввод в эксплуатацию</td> <td>2001</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Многоквартирный дом</td> </tr> </table>		Тип	Здание	Кад. номер	77:06:0012003:1088	Кад. квартал	77:06:0012003	Статус	Ранее учтенный	Наименование	-	Адрес	Москва г, ул Горчакова, д 5	Форма собственности	-	Кадастровая стоимость	1 239 938 169,13 руб.	Общая площадь	8 974,9 кв. м	<b>Основные характеристики</b>		общая этажность	10	подземная этажность	1	материал стен	-	площадь застройки	-	завершение строительства	2001	ввод в эксплуатацию	2001	Назначение	Многоквартирный дом
	Тип	Здание																																		
Кад. номер	77:06:0012003:1088																																			
Кад. квартал	77:06:0012003																																			
Статус	Ранее учтенный																																			
Наименование	-																																			
Адрес	Москва г, ул Горчакова, д 5																																			
Форма собственности	-																																			
Кадастровая стоимость	1 239 938 169,13 руб.																																			
Общая площадь	8 974,9 кв. м																																			
<b>Основные характеристики</b>																																				
общая этажность	10																																			
подземная этажность	1																																			
материал стен	-																																			
площадь застройки	-																																			
завершение строительства	2001																																			
ввод в эксплуатацию	2001																																			
Назначение	Многоквартирный дом																																			
																																				
Группа капитальности	I																																			
Наличие инженерного оборудования	Отопление – от ТЭЦ; водоснабжение – от городской сети; канализация – сброс в городскую канализационную сеть; электроснабжение – скрытая проводка; телефон - от городской телефонной сети, лифты																																			
Характеристика основных конструктивных элементов	Фундамент	н/д																																		
	Стены / Перегородки	Панельные																																		
	Перекрытия	Сборные железобетонные плиты																																		
	Кровля	н/д																																		


Адрес расположения	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 6																																			
Кадастровый номер	77:06:0012003:1068																																			
Этажность здания	14																																			
Год постройки	2002																																			
Информация о здании по данным информационного портала Публичная кадастровая карта ( <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> )	<table border="1"> <tr> <td>Тип</td> <td>Здание</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>77.06.0012003.1068</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>77.06.0012003</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Москва г, ул Адмирала Лазарева, д 6</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>2 088 913 695,81 руб.</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь:</td> <td>14 334,4 кв. м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Основные характеристики</b></td> </tr> <tr> <td>общая этажность:</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>подземная этажность:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>материал стен:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>площадь застройки:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>завершение строительства:</td> <td>2002</td> </tr> <tr> <td>ввод в эксплуатацию:</td> <td>2002</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Многоквартирный дом</td> </tr> </table>	Тип	Здание	Кад. номер:	77.06.0012003.1068	Кад. квартал:	77.06.0012003	Статус:	Ранее учтенный	Наименование:	-	Адрес:	Москва г, ул Адмирала Лазарева, д 6	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	2 088 913 695,81 руб.	Общая площадь:	14 334,4 кв. м	<b>Основные характеристики</b>		общая этажность:	14	подземная этажность:	1	материал стен:	-	площадь застройки:	-	завершение строительства:	2002	ввод в эксплуатацию:	2002	Назначение:	Многоквартирный дом	
	Тип	Здание																																		
Кад. номер:	77.06.0012003.1068																																			
Кад. квартал:	77.06.0012003																																			
Статус:	Ранее учтенный																																			
Наименование:	-																																			
Адрес:	Москва г, ул Адмирала Лазарева, д 6																																			
Форма собственности:	-																																			
Кадастровая стоимость:	2 088 913 695,81 руб.																																			
Общая площадь:	14 334,4 кв. м																																			
<b>Основные характеристики</b>																																				
общая этажность:	14																																			
подземная этажность:	1																																			
материал стен:	-																																			
площадь застройки:	-																																			
завершение строительства:	2002																																			
ввод в эксплуатацию:	2002																																			
Назначение:	Многоквартирный дом																																			
Группа капитальности	I																																			
Наличие инженерного оборудования	Отопление – от ТЭЦ; водоснабжение – от городской сети; канализация – сброс в городскую канализационную сеть; электроснабжение – скрытая проводка; телефон - от городской телефонной сети, лифты																																			
Характеристика основных конструктивных элементов	Фундамент	н/д																																		
	Стены / Перегородки	Панельные																																		
	Перекрытия	Сборные железобетонные плиты																																		
	Кровля	н/д																																		

Таблица № 10. Общие сведения об оцениваемых помещениях

Общие сведения об оцениваемом объекте капитального строительства - Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	
Адрес	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5
Кадастровый номер	77:06:0012003:8287
Кадастровая стоимость, руб.	3 934 635,30
Общая характеристика	Нежилое помещение
Общая площадь помещения, кв.м	167,5
Этаж расположения	1
Тип входа	Отдельный
Состояние имущества	Хорошее, стандартная отделка
Инженерные коммуникации	Отопление - от городской сети. Водопровод - от городской центральной сети. Канализация - сброс в городскую сеть. Электроосвещение - скрытая проводка.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется
Состояние отделки	<i>Пол – плитка, линолеум. Потолок – подвесные. Стены – штукатурка, окраска, керамическая плитка. Проемы – окна: металлопластиковые; двери: щитовые, металлопластиковые</i>

Общие сведения об оцениваемом объекте капитального строительства - Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	
Адрес	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5
Кадастровый номер	77:06:0012003:8286
Кадастровая стоимость, руб.	4 611 157,67
Общая характеристика	Нежилое помещение
Общая площадь помещения, кв.м	196,3
Этаж расположения	1
Тип входа	Отдельный
Состояние имущества	Хорошее, стандартная отделка
Инженерные коммуникации	Отопление - от городской сети. Водопровод - от городской центральной сети. Канализация - сброс в городскую сеть. Электроосвещение - скрытая проводка.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется
Состояние отделки	<i>Пол – плитка, линолеум. Потолок – подвесные. Стены – штукатурка, окраска, керамическая плитка. Проемы – окна: металлопластиковые; двери: щитовые, металлопластиковые</i>

Общие сведения об оцениваемом объекте капитального строительства - Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	
Адрес	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6
Кадастровый номер	77:06:0012010:5716
Кадастровая стоимость, руб.	3 622 213,51
Общая характеристика	Нежилое помещение
Общая площадь помещения, кв.м	154,2
Этаж расположения	1
Тип входа	Отдельный

<b>Состояние имущества</b>	Хорошее, стандартная отделка
<b>Инженерные коммуникации</b>	Отопление - от городской сети. Водопровод - от городской центральной сети. Канализация - сброс в городскую сеть. Электроосвещение - скрытая проводка.
<b>Информация о текущем использовании Объекта оценки</b>	Салон красоты
<b>Состояние отделки</b>	<i>Пол – плитка, линолеум, ламинат Потолок – подвесные. Стены – штукатурка, окраска, керамическая плитка. Проемы – окна: металлопластиковые; двери: щитовые, металлопластиковые</i>

### 6.1.8. Фотографии Объекта оценки

	
Общий вид здания по адресу г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 (по данным <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )	
	
Общий вид здания, вход в помещение, кад. ном. 77:06:0012003:8287	



Типичный внутренний вид помещения, кад. ном. 77:06:0012003:8287



Типичный внутренний вид помещения, кад. ном. 77:06:0012003:8287



Вход и типичный внутренний вид помещения, кад. ном. 77:06:0012003:8286



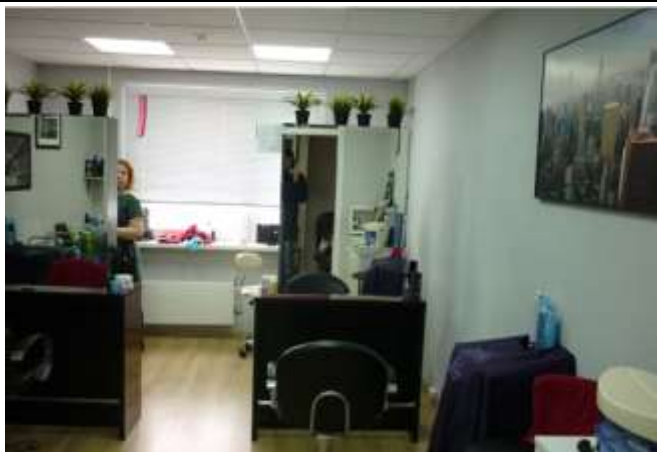
Типичный внутренний вид помещения, кад. ном. 77:06:0012003:8286



Общий вид здания по адресу г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 6 (по данным <https://yandex.ru/maps/>)



Вход и типичный внутренний вид помещения, кад. ном. 77:06:0012010:5716



Вход и типичный внутренний вид помещения, кад. ном. 77:06:0012010:5716



Вход и типичный внутренний вид помещения, кад. ном. 77:06:0012010:5716



## 6.2. Описание местоположения объектов оценки

### 6.2.1. Карты-схемы района расположения объекта оценки

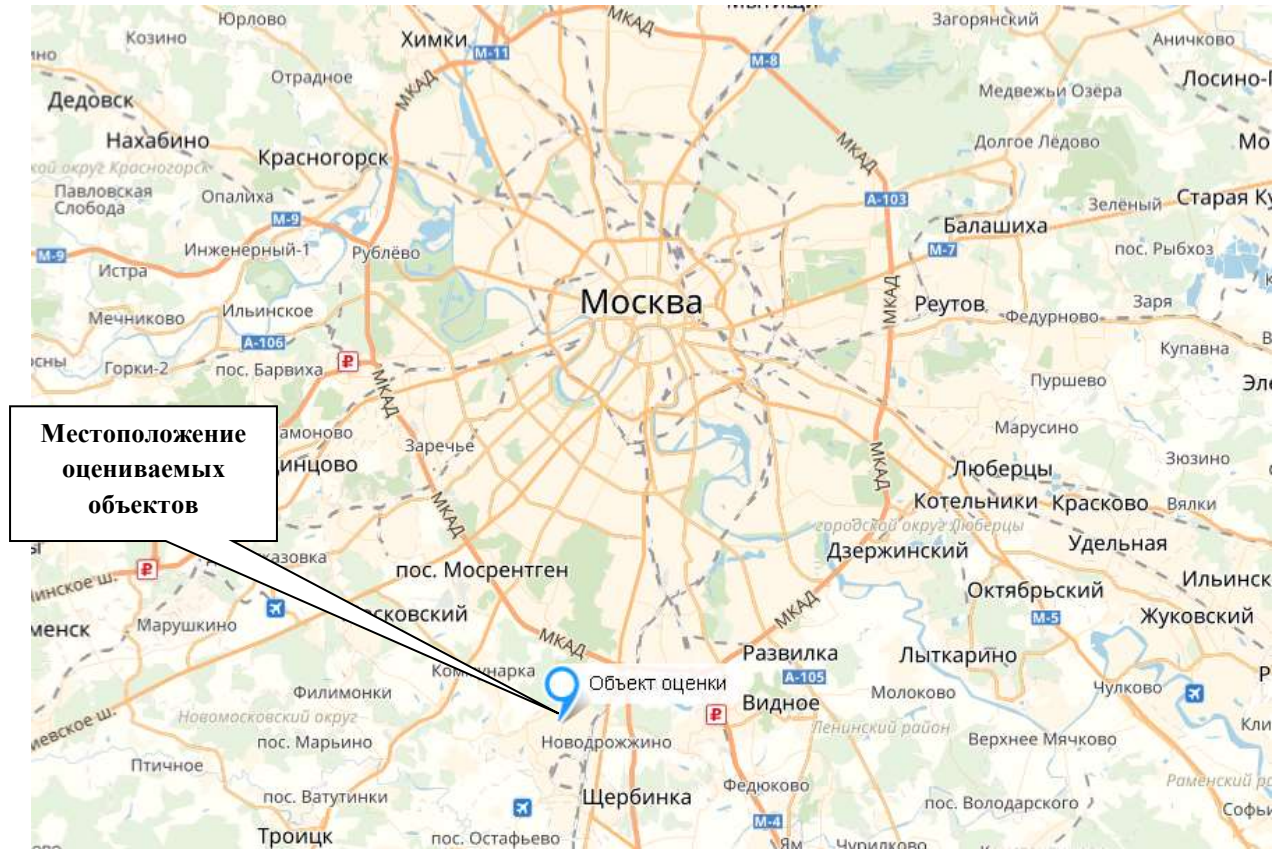


Схема расположения объекта оценки на карте г. Москвы

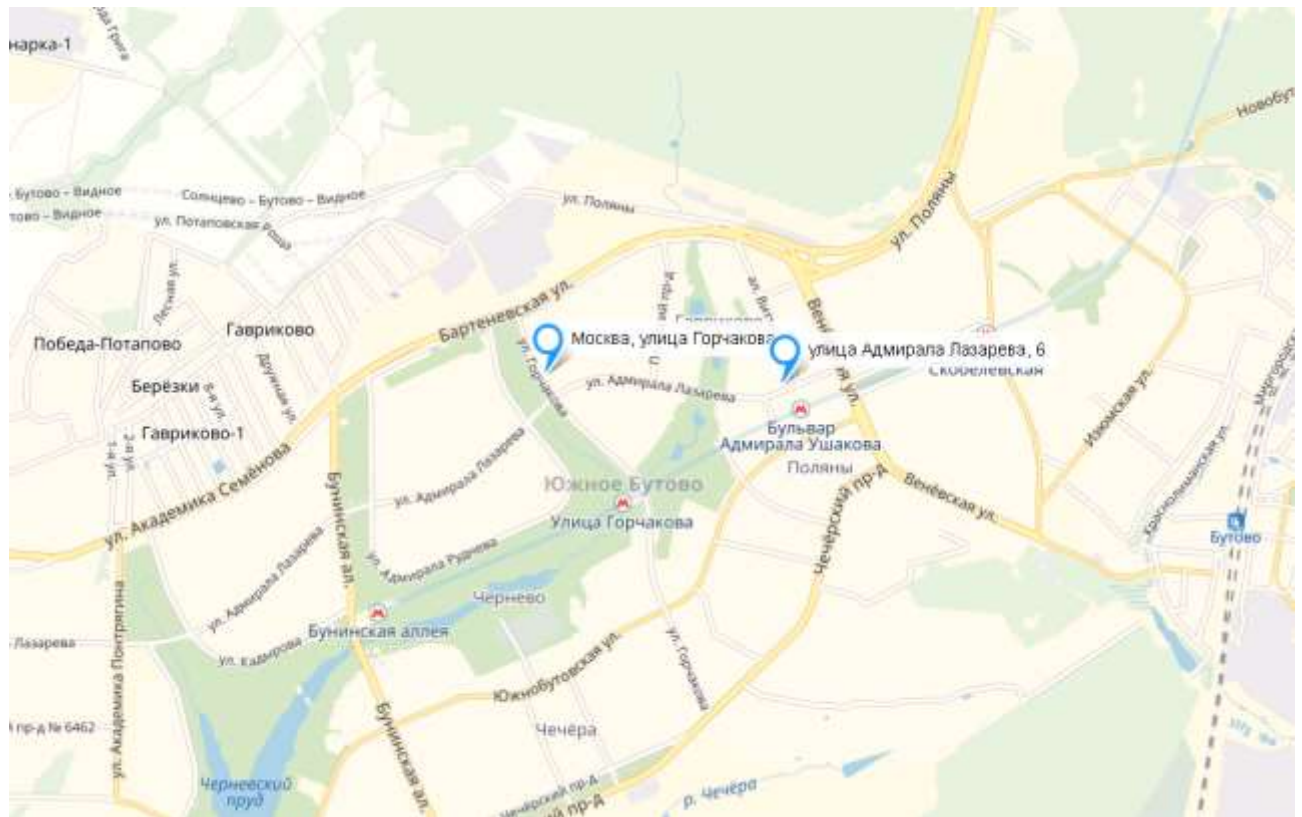


Схема локального расположения объекта оценки

### 6.2.2. Общая характеристика района расположения<sup>1</sup>

Согласно принятому административно-территориальному делению, оцениваемые объекты расположены в районе Южное Бутово в Юго-Западном административном округе г. Москвы.

**Южное Бутово** — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Южное Бутово является вторым по площади территории районом Москвы после района Метрогородок (2553,74 га), а также вторым по площади жилого фонда (4,195 млн м<sup>2</sup> на 2010 год).

Население города составляет 2079 67 чел. (2018).

#### Внутреннее деление

Микрорайоны: 1, 2, 3, 4, 4А, 5, 5А, 6, 6А, 7, 11, А, А1, Б, Б1, В, Д, Д1, Гавриково, Поляны, Чечёра.

Щербинка, микрорайоны: 1, 2, 3, 4.

Посёлок Бутово, кварталы: 1, 2, 3, 4.

Посёлки: Липки, Милицейский.

Деревни: Захарьино, Новокурьяново, Потапово, Староникольское, Щербинка, Щиброво.

Прочее: ДНП «Лесные огни», ЖК «Лазаревское», КП «Потапово», ЖК «Потапово Lite» (ЖСК «Альфа»), ЖК «Эталон-Сити», ЖК «Столичные Поляны».

#### Транспорт

В Южном Бутове проходит Бутовская линия московского метро со станциями Бунинская Аллея, Улица Горчакова, Бульвар Адмирала Ушакова и Улица Скобелевская. Станции находятся над землей, на эстакадах. Названы по улицам, проходящим рядом со станциями.

В этом районе также действуют автобусные маршруты С1, 94, 117, 118, 146, 165, 202, 213, 288, 293, 636, 737, 753, 835, 848, 858, 860, 877, 895, 906 и 1004. Некоторые из них не выезжают за пределы района (С1, 636, 835), а остальные — ходят в южные районы Москвы (117, 202). Трамваи и троллейбусы отсутствуют.

#### Экология

Южное Бутово наряду с соседними районами Юго-Западного административного округа считается одним из самых экологических чистых районов Москвы. Близость к Битцевскому лесу и Бутовскому лесопарку даёт положительную тенденцию экологии района и чистоты воздуха.

Однако, район один из самых больших по площади районов «старой» Москвы до расширения в 2012 году и в отдельных его частях некоторыми предприятиями наносится непоправимый ущерб экологии. Негативно на экологию влияет промышленная зона в районе ЖД-платформы Бутово, Южно-Бутовские очистные сооружения, относительная близость к промышленной зоне (№ 28А «Бирюлёво») в Бирюлёво Западное.

В 2018-2020гг. закончится строительство автомагистрали Солнцево — Бутово — Видное (СБВ), часть дороги будет проходить через территорию района. Дорога строится в качестве дублёра МКАД для транзита автомобилей и большегрузов через территорию Новой Москвы.

#### Промышленность

На территории района расположены следующие крупные промышленные предприятия:

- предприятие по производству строительных материалов – ОАО «Бутовский комбинат»;
- предприятие по оказанию транспортных услуг – ОАО «Совтрансавтоэкспедиция»;
- предприятие по производству лакокрасочных и пластмассовых изделий – ОАО «Бутовский химический завод»;
- типография - ОАО «Щербинская типография».

<sup>1</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://www.tula.ru/city/info>

### Инфраструктура

Южное Бутово предлагает достаточно выгодные цены для покупки жилья и развитую инфраструктуру, отвечающую всем современным потребностям.

В районе расположены 67 детских садов и 36 общеобразовательных школ. Здесь действуют 9 поликлиник и подстанция скорой медицинской помощи.

Для развития детей местный ФОК «Южное Бутово» предлагает секции по самбо, плаванию, легкой и тяжелой атлетике, большому и настольному теннису, хоккею, велоспорту и пулевой стрельбе.

Южное Бутово входит в двадцатку лучших районов Москвы для инвестиций в недвижимость. Благодаря наличию метро, большому количеству социальных объектов инфраструктуры и хорошей экологии, жилье здесь пользуется большим спросом, который, вероятнее всего, будет только расти.

Также в Южном Бутове: 5 отделений связи; 10 отделений банков; 307 торговых предприятий (из них продовольственных магазинов - 127, промышленного назначения – 180); 38 предприятий общественного питания; 180 предприятий бытового обслуживания.

### Выводы

Благодаря наличию метро, большому количеству социальных объектов инфраструктуры и хорошей экологии Южное Бутово входит в двадцатку лучших районов Москвы для инвестиций в недвижимость.

#### 6.2.3. Характеристика локального расположения объектов оценки

Оцениваемые помещения расположены в одном квартале.

**Таблица № 11. Характеристика локального расположения**

Показатели	Описание
Локальное место расположения здания, в котором находится оцениваемый объект	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: границей Москвы, ул. Горчакова, ул. Адмирала Лазарева, ул. Веневской. Дома расположены на 1-ой линии кварталообразующих улиц. Вход в помещения осуществляется с улицы.
Характеристика окружения	Ближайшее окружение - многоэтажная жилая застройка, с включением объектов общественно-деловой и торгово-сервисной застройки
Удаленность от центральной части города	Расстояние от МКАД составляет около 5 км
Возможность парковки	Условия парковки – приемлемые: на прилегающей территории улиц - парковка вдоль проезжей части, и на прилегающей к зданиям дворовой территории
Расстояние до станции метрополитена	Оцениваемые помещения на ул. Горчакова, д. 5 расположены на расстоянии: - 650 м от ст.м. «Улица Горчакова». Оцениваемые помещения на ул. Адмирала Лазарева, д. 6 расположены на расстоянии: - 200 м от ст.м. «Бульвар Адмирала Ушакова».
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность оцениваемого объекта	Транспортные и пешеходные потоки на прилегающих улицах высокие

### **6.3. *Позиционирование объекта оценки***

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

С учетом технических характеристик, оцениваемые объекты недвижимости позиционируются на рынке недвижимости, как помещения свободного назначения, преимущественно, под сферу услуг и офисную функцию.

## **7. Анализ рынка объекта оценки**

Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В соответствии с ФСО № 7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО № 7 п.11.

### **7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

#### **7.1.1. Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации по состоянию на июль 2018 года<sup>2</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв. 2018 г. вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 г. способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

**Рост потребительского спроса в апреле-июне ускорился.** Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв. 2018 г. вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 кв. 2018 г. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

**По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2018 г. снизились до 2-3 % г/г.** Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 кв. 2018 г. свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 кв. 2018 г. увеличился после слабых результатов 1 кв. 2018 г. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

**Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов.**

Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

**Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам.** Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября

---

<sup>2</sup> Интернет-сайт <http://www.economy.gov.ru>

коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

**Профицит текущего счета платежного баланса во 2 кв. 2018 г. более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года.** Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 кв. 2018. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

**Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился.** При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2 кв. 2018 г. после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее).

### **7.1.2. Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в г. Москве по итогам I полугодия 2018 года<sup>3</sup>**

За январь-июнь 2018 г. инфляция в Москве составила 2,6% (+0,5 п.п. к общероссийскому уровню, -0,7 п.п. к январю-июню 2017 г.)

Объем промышленного производства в Москве остается в положительной зоне, в январе-мае 2018 отмечен рост на 20,1% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

В мае 2018 г. рост производства относительно апреля 2018 г. составил 14,2%, относительно мая 2017 г. - 5,8%. Объем производства обрабатывающих отраслей промышленности за январь-май 2018 года вырос на 28,2%.

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-марте 2018г. составил 290,7 млрд руб. (100,4% к уровню января-марта 2017 г.) 41,5% от общего объема вложено в приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, 33,2% - в нежилые здания и сооружения и в улучшение земель.

На рынке инвестиций в недвижимое имущество Москвы второй квартал подряд зафиксирован спад, по итогам 2 квартала 2018 общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 32 649 млн RUB (527 млн USD), +1% в USD и +10% в RUB к объему за 1 кв. 2018 г. и в 2,5 раза ниже среднего квартального уровня за 2017 г.

Внешнеторговый оборот Москвы по итогам 1 квартала 2018 г. увеличился на 28,9% по сравнению с 1 кварталом 2017 г. и составил в текущих ценах 71,6 млрд. USD, в том числе экспорт – 47,5 млрд. USD, (+31,6% к 1 кварталу 2017 г.), импорт – 24,1 млрд. USD (+23,8% к 1 кварталу 2017 г.)

Положительное сальдо торгового баланса составило 24,4 млрд. USD (в 1 квартале 2017 г. положительное сальдо 16,6 млрд. USD).

Лидерами торговли с Москвой из числа стран дальнего зарубежья были Китай, Германия, Нидерланды, ближнего зарубежья – Белоруссия, Казахстан, Украина..

<sup>3</sup> Источники информации: <http://today.listis.ru/n4ekonomicheskie-pokazateli-moskvy-sohranili-polozhitel-nuyu-dinamiku-v-2018-godu.php>, <https://naibecar.com/>, [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/news/rss/c02d008046c50baeb180bda9f02e5c1a](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/c02d008046c50baeb180bda9f02e5c1a)

## Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-июле 2018 года

	Июль 2018г.	Июль 2018г. в % к июлю 2017г.	Январь-июль 2018г.	Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.	Справочно январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	94.6	х	115.7	97.6
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км	0.5	85.9	3.6	104.8	101.1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	377.7	102.3	2612.6	102.7	100.1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	156.0	104.4	987.3	106.2	97.7
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США <sup>#)</sup>	24381.5	121.7	145492.8	127.6	132.6
в том числе:					
экспорт товаров	15398.3	133.3	94785.7	133.4	133.6
импорт товаров	8983.2	105.9	50707.1	118.1	130.9
Индекс потребительских цен	100.2	103.1	х	103.3	105.4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	100.9	110.1	х	107.5	107.7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	81063.9 <sup>4)</sup>	113.6 <sup>5)</sup>	81269.4 <sup>6)</sup>	113.5 <sup>7)</sup>	106.1 <sup>8)</sup>
реальная	х	110.0 <sup>5)</sup>	х	109.9 <sup>7)</sup>	100.7 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	25.5	86.7	28.2	86.1	72.4
1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".					
2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.					
3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.					
4) По крупным, средним и малым предприятиям за июль 2018г.					
5) Июнь 2018г. в % к июню 2017г.					
6) Январь-июль 2018г.					
7) Январь-июль 2018г. в % к январю-июню 2017г.					
8) Январь-июль 2017г. в % к январю-июню 2016г.					
#) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июня и января-июня 2018 г. и 2017 г.					

**ВЫВОДЫ**

К концу 2 квартала 2018 года сложилась разнонаправленная динамика макроэкономических показателей. Цены на нефть Brent достигли рекордных уровней с конца 2014 года в \$78/баррель. Тренд на положительную динамику сохраняется в результате геополитических факторов - усилий ОПЕК+, прогнозов о вероятном дефиците нефти и планов санкционной политики США. Относительно слабый из-за фискального правила рубль поддерживает экспорт.

ЦБ РФ отложил ослабление внутренних финансовых условий, сохранив ключевую ставку на уровне 7,25%, и одновременно повысив прогноз по инфляции до 3,5-4,0% на 2018 г. и до 4,0- 4,5% на 2019 г. (первоначальный прогноз - 3,0-4,0% в 2018 и около 4,0% в 2019).

Условия стабильной неопределенности привели к более слабому ВВП, чем ожидалось в начале 2018 года (1,3%). Тем не менее, прогноз по ВВП остается конструктивным и предполагает рост по итогам 2018 года в пределах 1,5-2% (по оценке ЦБ РФ).

Во 2 квартале 2018 года Москва продолжает демонстрировать положительную динамику основных макроэкономических показателей: инфляция составила 2,6% (-0,7 пп. к январю- июню 2017 г.), объем промышленного производства, инвестиции в основной капитал и внешнеторговый оборот остаются в положительной зоне. В результате воздействия геополитических факторов (новых санкций США, ослабления рубля и высокой волатильности рынков) на рынке инвестиций Москвы второй квартал подряд зафиксирован спад.

## 7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

### 7.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

Объектом оценки является недвижимое имущество – встроенные нежилые помещения на первых этажах жилых домов в г. Москва. Объекты находятся на первой линии домов и по своим характеристикам (тип входа, объемно-планировочные характеристики, тип отделки и т.п.) соответствуют помещениям свободного назначения, преимущественно офисно-торгового назначения.

Таким образом, далее приводится обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москва, в т.ч. рынка нежилых помещений свободного назначения.

### 7.2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости и встроенных помещений офисного назначения в г. Москве<sup>4</sup>

#### Анализ фактических данных о ценах предложения на рынке коммерческой недвижимости

Обзор составлен специалистами ООО «ПФК» для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет<sup>5</sup>.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

<sup>4</sup> Источники информации: <http://pfagroup.ru/>

<sup>5</sup> Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались. Данные о стоимости представлены с НДС. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке.



**Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)**

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к направлению, отличающемуся от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров для экономической зоны, расположенной до ≈10 км от МКАД:

**Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовицкое
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)	

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света).

Таким образом, объект оценки отнесен к экономической зоне, расположенной до ≈10 км от МКАД, в направлении Юг; шоссе, которыми представлено направление Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское.

**СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.** Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

*Объект оценки относится к помещениям свободного назначения*

**Помещения свободного назначения (ПСН).** К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

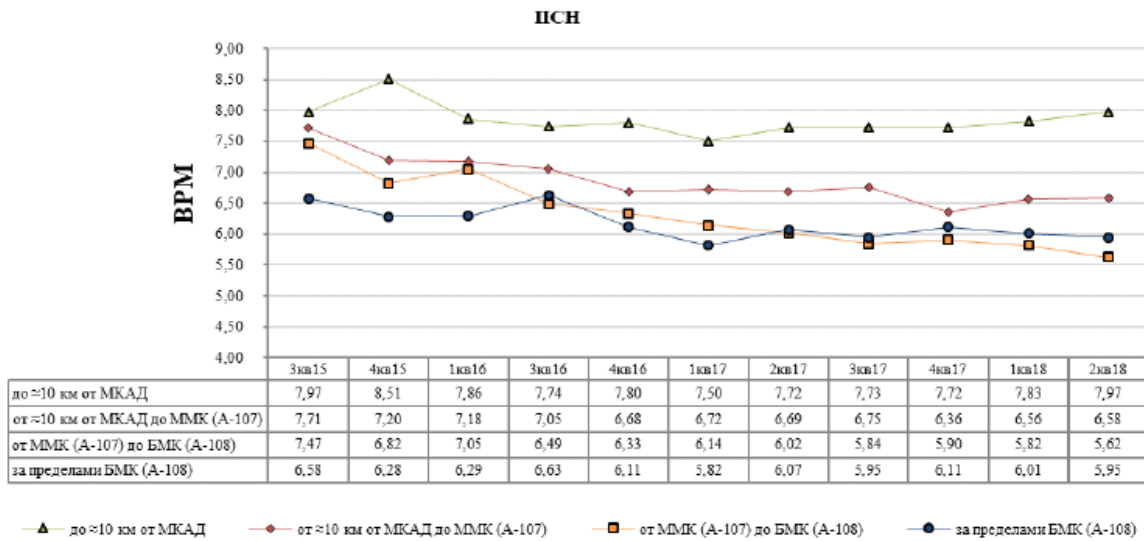
В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости.

**Валовой рентный мультипликатор во 2 квартале 2018 года**

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	10 700	<b>7,89</b>
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	62 900	8 900	<b>7,07</b>
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 900	7 500	<b>5,59</b>
	за пределами БМК (А-108)	32 800	6 000	<b>5,47</b>
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	124 700	19 800	<b>6,30</b>
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 000	14 000	<b>5,93</b>
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 500	11 300	<b>5,35</b>
	за пределами БМК (А-108)	50 200	9 500	<b>5,28</b>
ПСН	до ≈10 км от МКАД	<b>103 600</b>	<b>13 000</b>	<b>7,97</b>
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 100	10 800	<b>6,58</b>
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	50 600	9 000	<b>5,62</b>
	за пределами БМК (А-108)	43 400	7 300	<b>5,95</b>
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200	4 800	<b>9,42</b>
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	31 300	3 900	<b>8,03</b>
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 600	2 700	<b>7,63</b>
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 100	<b>5,81</b>

**Валовой рентный мультипликатор для помещений свободного назначения 2015- 2018 года**



**Сводные данные рынка купли-продажи**

**Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	61 100	84 200	70 500	70 600	169 400	105 300	43 000	155 300	93 200	20 600	73 800	46 400
	Северо-восток	до ≈10 км	52 000	118 900	84 500	42 800	227 900	101 200	42 100	139 700	90 200	17 900	88 500	46 100
	Восток	до ≈10 км	44 300	110 000	76 900	37 800	263 700	121 600	33 400	157 700	93 600	16 000	81 600	45 700
	Юго-восток	до ≈10 км	40 000	110 000	78 100	48 600	289 100	130 000	52 300	185 400	110 000	21 300	90 300	41 500
	Юг	до ≈10 км	<b>41 300</b>	<b>113 500</b>	<b>78 900</b>	<b>54 500</b>	<b>295 300</b>	<b>132 400</b>	<b>48 700</b>	<b>190 000</b>	<b>101 800</b>	<b>17 800</b>	<b>59 000</b>	<b>35 600</b>
	Юго-запад	до ≈10 км	55 600	132 200	99 200	52 300	253 400	138 300	45 000	186 800	115 100	24 500	100 600	53 600
	Запад	до ≈10 км	53 100	117 400	89 500	41 400	236 100	131 400	44 900	200 000	109 700	30 000	80 000	49 500
Северо-запад	до ≈10 км	31 900	135 100	97 700	37 900	301 900	137 000	39 000	205 300	115 300	26 700	86 200	42 900	

**Для помещений свободного назначения****Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)**

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	43 000	155 300	93 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	42 100	139 700	90 200	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	33 400	157 700	93 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	52 300	185 400	110 000	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	48 700	190 000	101 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	45 000	186 800	115 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	44 900	200 000	109 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	39 000	205 300	115 300	г.Химки; г.Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>43 600</b>	<b>177 500</b>	<b>103 600</b>	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное среднее значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 90 200 руб./кв.м с НДС. Максимальное среднее значение в северо-западном направлении 115 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 600 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по району Южное Бутово – 48 700 руб./кв.м с НДС, максимальное значение – 190 000 руб./кв.м, среднее значение цены предложения составляет 101 800 руб./кв.м.

**Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД**

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	93 200	67 000	48 500	44 100
Северо-восток	90 200	67 200	53 000	-
Восток	93 600	61 000	38 600	36 700
Юго-восток	110 000	73 900	50 700	50 700
Юг	101 800	79 500	51 000	48 700
Юго-запад	115 100	73 900	55 600	40 800
Запад	109 700	61 700	50 600	39 200
Северо-запад	115 300	84 400	56 600	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>103 600</b>	<b>71 100</b>	<b>50 600</b>	<b>43 400</b>

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

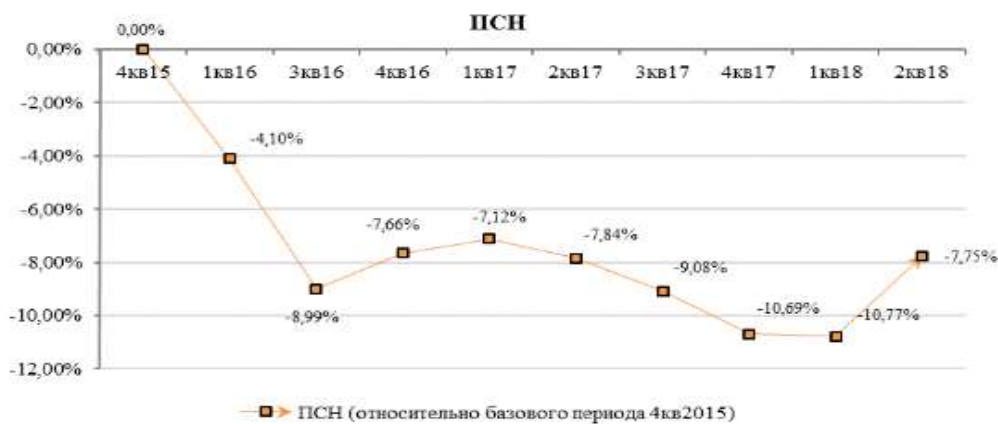
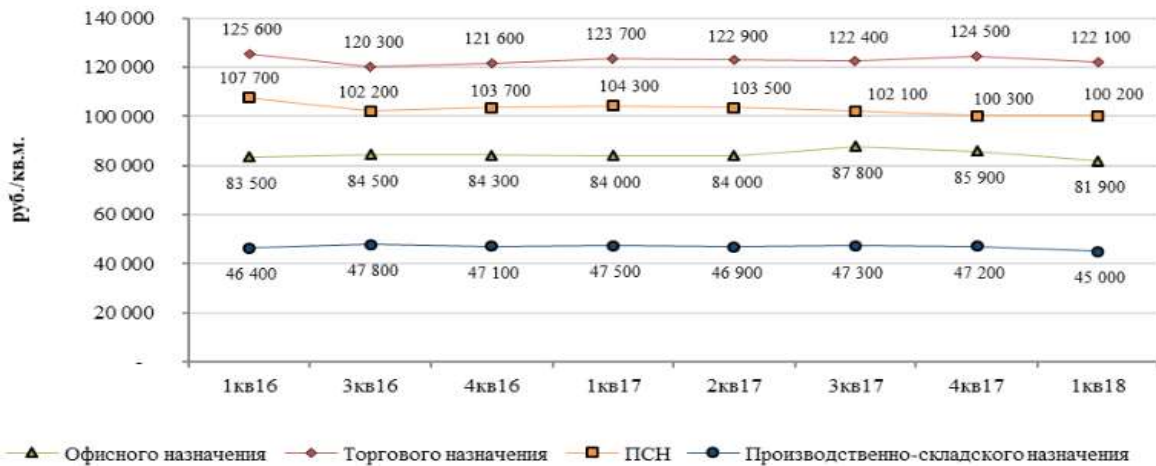
**Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	103 600	71 100	50 600	43 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,37%	-28,83%	-14,23%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,37%	-51,16%	-58,11%

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **58,11%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)**



### Сводные данные рынка аренды

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПЧН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	5 900	12 000	9 300	7 800	39 200	18 000	6 000	18 000	11 900	2 800	7 700	4 800	5 900
	Северо-восток	4 700	13 200	9 600	5 800	60 000	20 400	7 100	24 000	12 400	3 000	7 200	5 000	4 700
	Восток	4 800	13 800	9 800	7 000	60 000	19 200	7 800	25 200	13 300	2 500	7 400	5 100	4 800
	Юго-восток	4 800	15 000	10 600	6 600	54 000	19 800	5 100	28 800	12 800	2 100	7 100	4 200	4 800
	Юг	5 000	15 600	10 900	7 100	57 700	20 000	5 500	24 000	12 700	3 000	7 700	4 800	5 000
	Юго-запад	6 600	18 400	12 100	7 100	51 900	19 800	5 300	30 000	14 500	3 000	7 200	4 700	6 600
	Запад	6 900	17 700	12 000	6 000	55 200	21 100	5 700	30 000	13 400	2 800	7 200	5 200	6 900
	Северо-запад	5 800	17 700	11 600	6 000	62 900	19 800	4 800	26 000	13 000	2 400	9 200	4 400	5 800

### Для помещений свободного назначения

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	18 000	11 900	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	7 100	24 000	12 400	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	7 800	25 200	13 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	5 100	28 800	12 800	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 500	24 000	12 700	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	5 300	30 000	14 500	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	5 700	30 000	13 400	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	4 800	26 000	13 000	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 900	25 800	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное среднее значение стоимости аренды ПЧН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 11 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное среднее значение в юго-западном направлении 14 500 руб./кв.м./год. Среднее значение стоимости аренды по

рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м/год.

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по району Южное Бутово – 5 500 руб./кв.м/год с НДС; максимальное – 24 000 руб./кв.м/год; среднее значение составляет 12 700 руб./кв.м/год.

**Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД**

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	11 900	9 900	7 100	6 900
Северо-восток	12 400	10 400	8 600	-
Восток	13 300	11 100	9 400	5 800
Юго-восток	12 800	11 200	9 500	7 700
Юг	12 700	11 600	8 500	8 700
Юго-запад	14 500	9 700	9 200	7 700
Запад	13 400	10 300	9 000	6 800
Северо-запад	13 000	12 100	10 900	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>13 000</b>	<b>10 800</b>	<b>9 000</b>	<b>7 300</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

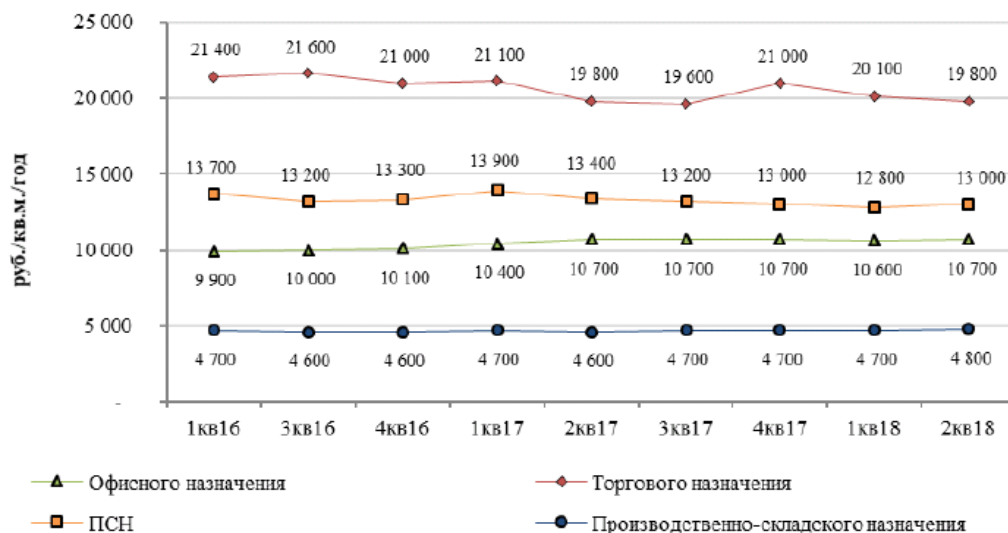
**Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

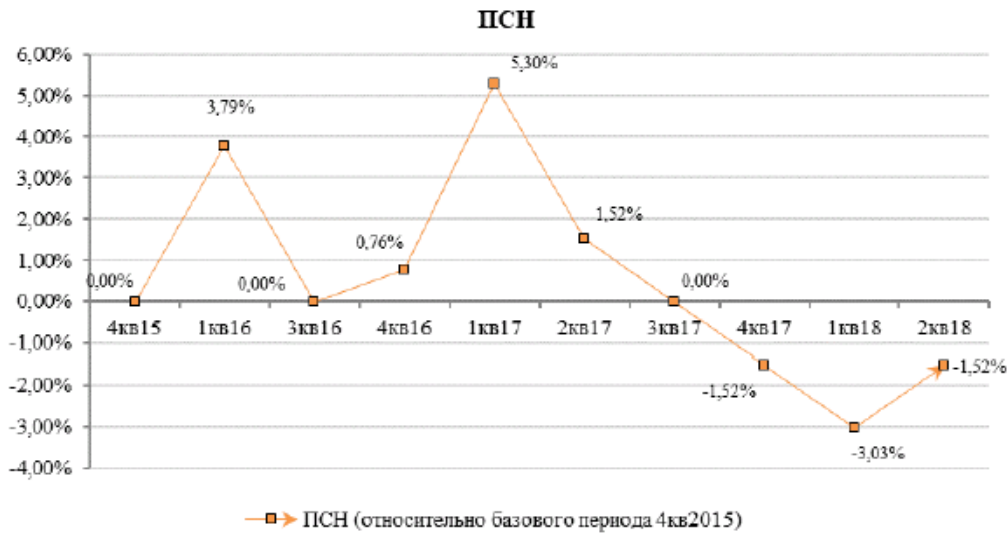
Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 000	10 800	9 000	7 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-16,92%	-16,67%	-18,89%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-16,92%	-30,77%	-43,85%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на **-43,85%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)**





## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

### Спрос

Сейчас на рынке недвижимости формируется отложенный спрос, который рано или поздно должен реализоваться в покупках.

В распределении сделок по сегментам лидируют торговый и офисный. По статистике РК «Ростум-Недвижимость», более 80% обращений — от клиентов, желающих снять или сдать в аренду именно торгово-офисные объекты. В то же время сохраняется тенденция «турбулентности» арендных площадей — уходят одни арендаторы, на их место приходят другие, затем ситуация повторяется. Движение есть, спрос есть, стабильность отсутствует.

Торговые объекты с потенциалом дальнейшего роста арендных ставок стали наиболее привлекательны для инвесторов. Усилился интерес со стороны клиентов жилой недвижимости, которые приобретали квартиры с целью дальнейшей их сдачи в аренду и получения пассивного дохода. Цены за квадратный метр квартиры в новостройке и коммерческой недвижимости среднего класса сегодня примерно равны, при этом арендный доход с коммерции в разы выше.

Основным драйвером спроса на торговую недвижимость традиционно были крупнейшие федеральные розничные сети. В течение года этот тренд изменился, так как рынок постепенно насыщается. Тем не менее, спрос, как и уровень арендных ставок, в этом сегменте пока стабилен. Доля несетевой торговли третий год медленно сокращается. Освобождающиеся площади, по сути, становятся офисными. Исключение из правил — высокий спрос на большие, но дешевые площади, часто на высоких этажах или в подвалах, для продажи одежды и обуви по низким ценам. Также активно спрашивают помещения для мини-пекарен и салонов выдачи интернет-заказов.

Второе место занимает сегмент офисной недвижимости. Основной спрос приходится на небольшие помещения площадью — от 10 до 30 кв. м. Основным критерий выбора — цена и наличие хоть какой-то парковки. Граждане пытаются начинать предпринимательскую деятельность, в основном покупая различные франшизы. Правда, эти мини-бизнесы не всегда справляются даже с арендной платой. Также по-прежнему не удовлетворен спрос со стороны крупных федеральных компаний на офисные помещения в качественных бизнес-центрах класса «А» и «В». Данный тип арендаторов имеет жесткие корпоративные требования к размещению своих представительств и желает получить полный пакет услуг, оплатив только один счет.

Третье место — за складскими помещениями. Производственно-складская недвижимость, меньше других сегментов рынка потеряла в спросе. Конечно, ставки немного снизились, но спрос по-прежнему велик. Здесь определяющими факторами будут: достаточные электрические мощности,

наличие отопления, а также удобный подъезд для большегрузных автомобилей. Преимуществом станет близость к трассе М5. Стагнация российской экономики побуждает многих игроков рынка действовать активной для реализации своих складских потребностей, что приводит к медленному сокращению доли вакантных площадей. Клиенты охотнее отдают предпочтение комплексам, отвечающим требованиям безопасности и санитарии, с возможностью регулировки температурного режима; желательны также наличие погрузочно-разгрузочных механизмов и высоких потолков. Сегмент складской недвижимости является самым молодым, качественных предложений на рынке крайне мало, и подобрать подходящий объект довольно сложно. Уровень цен на склады самый стабильный в сравнении с остальными сегментами.

*На следующей позиции* земельные участки коммерческого назначения. Больше, чем на другие, упал спрос на коммерческие земельные участки. Причина в том, что «земля», в отличие от любого готового решения, дольше прочих ждет возврата своих инвестиций. Для начала требуется понести затраты на полное подключение коммуникаций, строительство дороги и самого здания, установку оборудования. В условиях неопределенной экономической ситуации предприниматели не хотят рисковать. Высокая кадастровая стоимость и ставка земельного налога — причина пониженного инвестиционного спроса. Если нужно вложить деньги и переждать кризис, лучше купить землю сельхозназначения, которая включена в зону перспективного развития населенного пункта. В этом случае режим налогообложения — льготный. Существует обязанность по обработке этих земель, но она растягивается на три года. В таком льготном режиме трехлетний горизонт инвестиций может быть интересен.

Производственные помещения, по статистике РК «Ростум-Недвижимость», занимают последнее место. Это весьма специфический сегмент, и на данный момент в связи со стагнацией производства в России он практически не востребован

### **Скидки на торг для недвижимости**

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>6</sup> скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке находятся в диапазоне: при продаже 5,9 – 14,1%, при аренде 4,9 - 12%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

<sup>6</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

### **Ставка капитализации**

Согласно аналитическим данным Статриэлт-Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/>) ставки капитализации по итогам 2 квартала 2018 года: офисные помещения – 8% - 13%, торговые – 9 – 13%.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных. Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>7</sup> уровень ожидаемой текущей доходности для офисно-торговых объектов свободного назначения находится в диапазоне 8,3 – 14,5%. При определенных условиях текущая доходность может использоваться в качестве коэффициента капитализации.

### **Уровень операционных расходов**

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);
- отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

---

<sup>7</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.



Размер операционных расходов встроенных помещений и отдельно стоящих зданий площадью до 1500 кв.м может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя). Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Среднемесячный размер коммунальных платежей в расчете на 1 кв.м составляет: 20-30 руб./кв.м в месяц - для производственно-складской недвижимости, 70-80 руб./кв.м в месяц для многофункциональных помещений.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>8</sup> для офисно-торговых объектов свободного назначения: уровень операционных расходов находится в диапазоне 12,0 – 23,7% от потенциального валового дохода (ПВД), потери от недозагрузки помещений - в среднем 11,1% (диапазон 6,5 – 15,6%).

### *Ликвидность объекта оценки*

Ликвидность коммерческих площадей, то есть их способность быть реализованными на рынке быстро и по той цене, которая соответствует их качеству и уровню рыночного спроса, является прямым показателем успешности того или иного объекта. От набора тех или иных факторов напрямую зависит срок экспозиции объекта на рынке аренды и купли-продажи, что в свою очередь отражает степень его ликвидности. Любой объект недвижимости имеет достаточно большой срок экспозиции по сравнению с другими видами товаров.

Высоколиквидные объекты уходят быстро и практически по ценам, мало отличающимся от первоначальных. К таким объектам можно отнести объекты недвижимости (в основном, квартиры и встроенные помещения) в центральных районах города, загородная недвижимость, офисы, кафе, быстро окупаемые небольшие производства, включающие как помещения, так и оборудование.

К низколиквидным относятся объекты, не завершённые строительством, большие производственные корпуса, объекты специализированного назначения, а также объекты, требующие значительных капиталовложений на ремонт или реконструкцию.

Сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений на 01.07.2018, опубликованные на сайте СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>).

---

<sup>8</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 Года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
<i>представлено объектами</i>				
<b>Объекты общественного назначения</b>				
13	<b>Административные (офисные)</b> помещения и здания	4	9	<b>6</b>
14	<b>Коммунально-бытовые</b> здания и помещения	6	11	<b>8</b>
15	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	<b>9</b>
16	<b>Торговые и развлекательные</b> здания и помещения (к апитальные)	4	9	<b>6</b>
17	<b>Общественного питания</b> (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	<b>5</b>

Срок продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) объектов общественного назначения (офисно-торговых помещений и зданий) составляет в среднем 3-11 месяцев. Средний срок реализации объектов по рыночной стоимости - 6 месяцев (180 дней).

По данным анализа рынка выявлено, что экспозиция объектов аналогичных оцениваемому средняя. Для обоснования срока экспозиции Оценщик принимал к рассмотрению типичные для рынка сроки продажи и сроки ликвидности:

Для оцениваемых помещений факторы повышающие ликвидность:

- хорошая транспортная доступность;
- дом с современным инженерным обеспечением;
- первый этаж;
- оптимальные объемно-планировочные решения.

Оценщик охарактеризовал степень ликвидности Объекта оценки как «средняя».

### **Описание ценообразующих факторов**

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисно-торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта - наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 25%);
- проходимость/проезжаемость места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков; характеристика входа(ов), в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 30%);
- общая площадь, коэффициент полезных площадей — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 10%);

- коэффициент застройки земельного участка — наибольшую удельную стоимость имеют объекты, к которым при прочих равных условиях относятся земельные участки большей площади. Влияние данного фактора может достигать до 15%;
- состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект (вклад фактора— 10-15%);
- занимаемый этаж – для офисно-торговой деятельности более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 20%);
- условия парковки, система доступа к помещению (свободная/ограниченная) (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 10%).
- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 10%).

## **ВЫВОДЫ:**

- Во 2 квартале 2018 года Москва продолжает демонстрировать положительную динамику основных макроэкономических показателей.
- Минимальное значение стоимости ПСН по району Южное Бутово – 48 700 руб./кв.м с НДС, максимальное значение – 190 000 руб./кв.м, среднее значение цены предложения составляет 101 800 руб./кв.м. Минимальное значение стоимости аренды ПСН по району Южное Бутово – 5 500 руб./кв.м/год с НДС; максимальное – 24 000 руб./кв.м/год; среднее значение составляет 12 700 руб./кв.м/год.
- Скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке находятся в диапазоне: при продаже 5,9 – 14,1%, при аренде 4,9 - 12%.
- Для офисно-торговых объектов свободного назначения: уровень операционных расходов находится в диапазоне 12,0 – 23,7% от потенциального валового дохода (ПВД), потери от недозагрузки помещений - в среднем 11,1% (диапазон 6,5 – 15,6%).
- Базовая ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения находится в диапазоне 8,3 – 14,5%.
- Основными ценообразующими факторами являются:
  - ✓ местоположение;
  - ✓ площадь объекта;
  - ✓ характеристика входов;
  - ✓ состояние объекта.

## **8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

### **8.1. Общие положения**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка**

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами оценщик решает проблему, которая заключается в следующем: какое было бы наиболее эффективное потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

В данном исследовании анализ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, расположенные на первом этаже жилого дома;
- земельный участок или доля земельного участка, относящаяся к объектом, в натуральном выражении не выделена, права не оформлены (см. раздел 4 настоящего отчета);
- существующие улучшения не позволяют рассматривать земельные участки в качестве самостоятельных, т.е. условно свободного.

### **8.3. Анализ вариантов использования участка с застройкой**

В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства (в данном случае нежилых помещений) оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии).

Оцениваемые помещения расположены на первых этажах многоквартирных жилых домов, находятся на первой линии домов, окна в помещениях стандартные, высота потолка в помещениях около 2,6 метров, вход в помещения осуществляется с улицы, интенсивность пешеходных потоков у входов – высокая. Помещения на дату оценки не используются или используются под сферу услуг. Состояние помещений характеризуется как нормальное, тип отделки - простая.

По мнению Оценщика, текущее состояние оцениваемого имущества и его объемно-планировочные решения позволяют позиционировать его на рынке недвижимости, как помещения свободного назначения, преимущественно, под сферу услуг, офисную функцию.

Учитывая, что данное использование Объекта оценки не противоречит действующему законодательству, Оценщиком был сделан вывод, что текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование *в качестве недвижимости под сферу услуг и офисную функцию*, соответствует его наиболее эффективному использованию.

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы<sup>9</sup>:

### **Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого недвижимого имущества включает в себя следующие этапы:

#### **1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

Процесс оценки начинается с ознакомления Оценщиком с документами, предоставленными Заказчиком, и общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления особенностей.

#### **2. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки**

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки в масштабах страны, города, района и микрорайона его расположения. Кроме того, была собрана и проанализирована специальная информация, в том числе ценовая, относящаяся как к Объекту оценки, так и к объектам аналогам. Сбор данных осуществлялся путем изучения публикаций в специальных изданиях, консультаций с сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками и т.д.

#### **3. Анализ наиболее эффективного использования**

Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, юридически допустимых, финансово оправданных видов использования обеспечивает объекту оценки максимально высокую рыночную стоимость на дату оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта производился на основе информации, полученной в ходе анализа рынка, с учетом характеристик объекта оценки, его местоположения и существующих ограничений.

#### **4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

#### **5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки**

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости Объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемых объектов.

#### **6. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке**

На данном этапе обобщается информация, полученная на предыдущих этапах, и излагается в виде письменного отчета.

---

<sup>9</sup>Настоящий раздел отчета подготовлен в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 года №299.

## Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Исчерпывающая информация о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащаяся в документах, подтверждающая существующие права на него	Отражено – право собственности
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/ отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организации, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено (имущество, не являющееся недвижимым, оценке не подлежит)
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Иных количественных и качественных характеристик, не отраженных в правоустанавливающей и технической документации не выявлено

### 9.1. Подходы к оценке недвижимого имущества

**Доходный подход** – совокупность методов оценки объекта гражданского оборота, основанных на определении ожидаемых доходов, которые объект оценки может принести собственнику после даты проведения оценки, и предусматривающий преобразование (пересчет) этих доходов в текущую стоимость на дату оценки. Доходный подход применяется, когда существует информация, позволяющая прогнозировать (в условиях неопределенности – с допустимыми интервалами доверия) величины будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также величины связанных с объектом оценки расходов

При применении доходного подхода оценщиком должны учитываться: сумма будущих доходов, момент получения доходов и продолжительность времени получения доходов.

В рамках доходного подхода реализуются методы, позволяющие пересчитывать (капитализировать) будущие доходы в настоящую (текущую, на дату оценки) стоимость объекта:

- метод прямой (непосредственной) капитализации доходов с использованием в качестве инструментов капитализации ставок (коэффициентов) капитализации или иногда (в частных случаях) – мультипликаторов доходов;

- метод капитализации доходов по норме отдачи (с использованием нормы отдачи) на капитал, исполняющей роль ставки дисконтирования как инструмента капитализации для

инвестиционных проектов с рискованностью, аналогичной рискованности моделируемого проекта с приобретением объекта оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении этого объекта с объектами аналогичного назначения (объектами сравнения или объектами-аналогами), проданными или выставленными на продажу в прошлом – при известных для этих объектов ценах сделок или ценах предложений.

Сравнительный подход может быть применен, когда существует активный рынок объектов-аналогов и когда достоверная информация о ценах и свойствах объектов сравнения доступна для анализа.

В рамках данного подхода реализуются методы, обеспечивающие:

- либо построение универсальной зависимости равновесной цены рыночных сделок от исчерпывающе полного набора ценообразующих факторов, именуемых элементами сравнения
- либо сравнительным анализом цен сделок с объектами, максимально близкими к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (элементам сравнения), определяющим его стоимость.

**Затратный подход** – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или для замещения объекта оценки, с добавлением вмененных издержек (прибыли проекта девелопмента), возникающих из-за зависимости от времени стоимости денег, потраченных на возмещение указанных затрат. Затратный подход построен на основе принципа замещения и может быть применен, когда существует возможность определения всех видов затрат на создание объекта оценки или имеется возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность. Максимально возможная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равной полезностью.

Затратный подход реализуется двумя методами, позволяющими определить рыночную стоимость объекта оценки как денежную сумму, обеспечивающую – в результате гипотетической продажи объекта – возврат капитала и получение дохода на капитал, вложенный в создание этого объекта – с учетом стоимости денег во времени:

- *методом капитализации издержек*, обеспечивающим наращение издержек, разнесенных во времени и связанных с реализацией проекта создания объекта (от начала реализации проекта вплоть до даты завершения проекта, совпадающей с датой оценки) – с использованием нормы отдачи на капитал, исполняющей функцию нормы наращения для проектов равной рискованности (за вычетом из результата капитализации потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств);

- *методом компенсации издержек*, предусматривающим суммирование рыночных стоимостей издержек на создание всех элементов объекта оценки на дату оценки - с прибылью проекта, обеспечивающей компенсацию вмененных издержек, связанных с «замораживанием» денежных средств на период реализации проекта по созданию объекта оценки (за вычетом из результата суммирования стоимостей потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств).



## 9.2. Выбор подходов к оценке

Оценщику при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации<sup>10</sup>. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>11</sup>. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в Отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

**Сравнительный подход** наиболее точно отражает рыночную ситуацию. Имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемыми объектами и проведения статистической обработки данных в рамках сравнительного подхода.

Стоимость объекта недвижимости **доходным подходом** определяется капитализацией доходов, которые будут получены в будущем от аренды оцениваемого объекта. Подход основан на базовом принципе, что стоимость объекта зависит от текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Инвестор приобретает объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом производят в два этапа: 1. прогнозируют будущие доходы по сценарию наиболее эффективного использования; 2. капитализируют будущие доходы в настоящую стоимость.

Как уже было отмечено выше, **затратный подход** может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость / стоимость замещения и износ, а также стоимость земли.

Подобная точка зрения высказывается и самым авторитетным на Западе изданием по оценке недвижимости: затратный подход наиболее применим при оценке рыночной стоимости новых или относительно новых сооружений (см. The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chicago, 2001). «Этот подход особенно убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а сооружения - новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории» (там же).

Оценщик считает нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости Объекта по следующим основным причинам:

- с точки зрения Оценщика, основным мотивом, определяющим решение о приобретении объекта, или отказе от подобного приобретения, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами и возможный уровень доходов от таких объектов, но не

<sup>10</sup> . 11 раздела III «ФСО №3», утвержденных 20 мая 2015 года Приказом Минэкономразвития России №297.

<sup>11</sup> П. 24 раздела V «ФСО №3», утвержденных 20 мая 2015 года Приказом Минэкономразвития России №297.

затраты, связанные с их строительством. Этот же мотив определяет и уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки по классу и местоположению;

- уровень возможных доходов от объекта, в свою очередь, определяется (кроме класса здания и его местоположения) удобством доступа и другими факторами, которые также не связаны с величиной понесенных строительных затрат;
- усредненные вычисления стоимости, например, по доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, предполагают большую погрешность. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания может быть неверным из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния и т.п.
- в соответствии с п.п. а) п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, *но не их частей, например жилых и нежилых помещений.*

По указанным причинам результат, полученный с помощью затратного подхода, не будет адекватно отражать рыночную стоимость Объекта. Таким образом, затратный подход при определении стоимости Объекта не использовался.

*Таким образом, в настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта применяются два подхода: **сравнительный и доходный.***

Объекты оценки способны генерировать доход (т.е. смогут быть сданы в аренду на свободном рынке). В данном случае существует возможность подобрать достаточное количество рыночных аналогов, предлагаемых в аренду, поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым *при определении рыночной арендной ставки*, является **сравнительный** подход.

## **10. Оценка недвижимого имущества**

### **10.1. Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества**

Согласно п.п. в) п. 22 ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов».

#### **Выбор элементов сравнения**

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости.

В данном случае, в сравнительном подходе единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м общей площади помещений.

В качестве единицы сравнения в доходном подходе используется ставка аренды за 1 кв.м площади в месяц (без учета НДС и коммунальных платежей). При этом следует отметить, что объекты аналоги предоставляются в аренду сроком до 1 года с возможностью пролонгации.

Другие единицы сравнения не были применены в данном отчете, поскольку, по результатам анализа рынка недвижимости, было выявлено, что наиболее типичной единицей (наибольшее количество предложений) является стоимость ОКС за 1 кв. м общей площади – наибольшее количество предложений.

#### **Отбор объектов-аналогов для объекта оценки**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В соответствии с п. 22, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО не прописывают какое количество аналогов минимально необходимо для оценки. Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки число аналогов Оценщик определяет самостоятельно, но желательно чтобы объектов аналогов было не менее 3.

#### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

При *отборе объектов-аналогов* с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям в аренду объектов недвижимости, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации (сайты компаний и агентств недвижимости) и сайты частных бесплатных объявлений: [www.emls.ru](http://www.emls.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и т.д. Источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

По объектам аналогам достоверность информации, представленной на интернет страницах объявлений, подтверждена Оценщик путем совершения звонков по указанным в объявлениях телефонным номерам.

Согласно выводам раздела 8 Отчета, **наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве недвижимости под сферу услуг и офисную функцию с последующей сдачей в аренду в текущем состоянии.**

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком были учтены выводы разделов настоящего Отчета.

#### **Правила отбора аналогов для проведения расчетов**

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- помещения на дату оценки не используются или используются под сферу услуг, состояние помещений характеризуется как нормальное, тип отделки - простая;
- оцениваемые помещения расположены в районе Южное Бутово в Юго-Западном административном округе г. Москвы на первой линии домов;
- ближайшее окружение объекта — преимущественно жилая, общественно-деловая и социальная застройка;
- хорошая транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и общественным транспортом;
- высокий уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки;
- общая площадь помещений;
- оцениваемые помещения расположены на первых этажах жилых домов, окна в помещениях стандартные, высота потолка в помещениях около 2,6 метров.

### **10.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом**

Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости исходя из данных о недавних сделках аналогичных объектов. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Данный метод основан на принципе замещения: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Применение сравнительного подхода включает следующие этапы:

- Изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и цене продажи (предложения), форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
- Анализ и сравнение каждого аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Исследование рынка с целью получения информации о сделках с объектами-аналогами, как правило, сильно осложняется отсутствием достоверных сведений о реальных ценах, так как они практически всегда являются конфиденциальными. Поэтому в качестве информационной базы для отбора аналогов использовались сведения об объектах, предлагаемых к продаже на рынке.

Внесение корректировок в цену аналогов предполагает выбор элементов, по которым производится сравнение объектов. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости, которые вызывают изменения цен.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения<sup>12</sup>:

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

При отличии аналога от оцениваемого объекта по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

В оценочной практике принято данные корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа – *последовательные* корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату (первые 4 корректировки), т.е. каждый раз корректируется откорректированная цена.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объектов сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

---

<sup>12</sup> п.п е) ст. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611

II группа – *независимые (кумулятивные)* корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Учитывая объем доступных оценщику рыночных данных, в настоящем отчете использован **метод количественных корректировок**, при котором каждый объект аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объектов сравнения к объекту оценки.

Поправки (корректировки) проводятся в соответствии с характеристиками объектов, является ли определенный параметр объектов оценки «хуже» или «лучше» аналога:

- $C_{об. оценки} = C_{аналога} \times (1 + P_{\%})$  – если объект оценки лучше аналога на  $P\%$  ( $P\%$  – процентная поправка),  $C_{аналога}$  – стоимости объектов – аналога;
- $C_{об. оценки} = C_{аналога} \times (1 - P_{\%})$  – если объект оценки хуже аналога на  $P\%$ ;

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Модель расчета стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рын.} = \sum_{i=1}^n W_i \times C_{рын. i},$$

где:  $C_{рын.}$  – стоимость объектов недвижимости;  $n$  – количество аналогов;

$C_{рын. i}$  – показатель рыночной стоимости объектов оценки или оценка объектов оценки с использованием рыночной информации о цене  $i$ -го аналога;

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объектов оценки, так что  $\sum_{i=1}^n W_i = 1$

Расчет  $i$ -го показателя рыночной стоимости объектов оценки на основании информации  $i$ -го аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рын. i} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta C_{ij},$$

где:  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога;  $k_i$  – количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировки  $i$ -й аналог;  $\Delta C_{ij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Таким образом, чтобы определить рыночную стоимость объектов недвижимости, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики объектов сравнения. В качестве итогового значения используется средневзвешенная величина скорректированных цен объектов сравнения, что позволяет Оценщику сделать логический вывод о возможной стоимости оцениваемых объектов на рынке.

#### **Отбор объектов-аналогов для объекта оценки**

В ходе анализа рынка представленных к продаже нежилых помещений, Оценщику удалось найти 5 объектов-аналогов, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – нежилые помещения свободного назначения, со схожими характеристиками по таким основным критериям как:

- текущее или перспективное использование объектов под торгово-офисную функцию;
- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- общая площадь.

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена в далее в таблице, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

*Оцениваемые помещения имеют ряд схожих характеристик, за исключением местоположения. Сопоставление характеристик оцениваемых помещений позволяет сделать вывод, что для расчета их рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода возможно использовать одну группу аналогов.*

*Оценщиком был произведен расчет удельного показателя стоимости по группе аналогов для нежилого помещения кадастровый номер 77:06:0012003:8287 по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5, общей площадью 167,5 кв. м, на основе которого с использованием корректировки на местоположение, определена рыночная стоимость каждого из оцениваемых объектов недвижимости.*

*Схема расположения подобранных объектов-аналогов и объекта оценки*

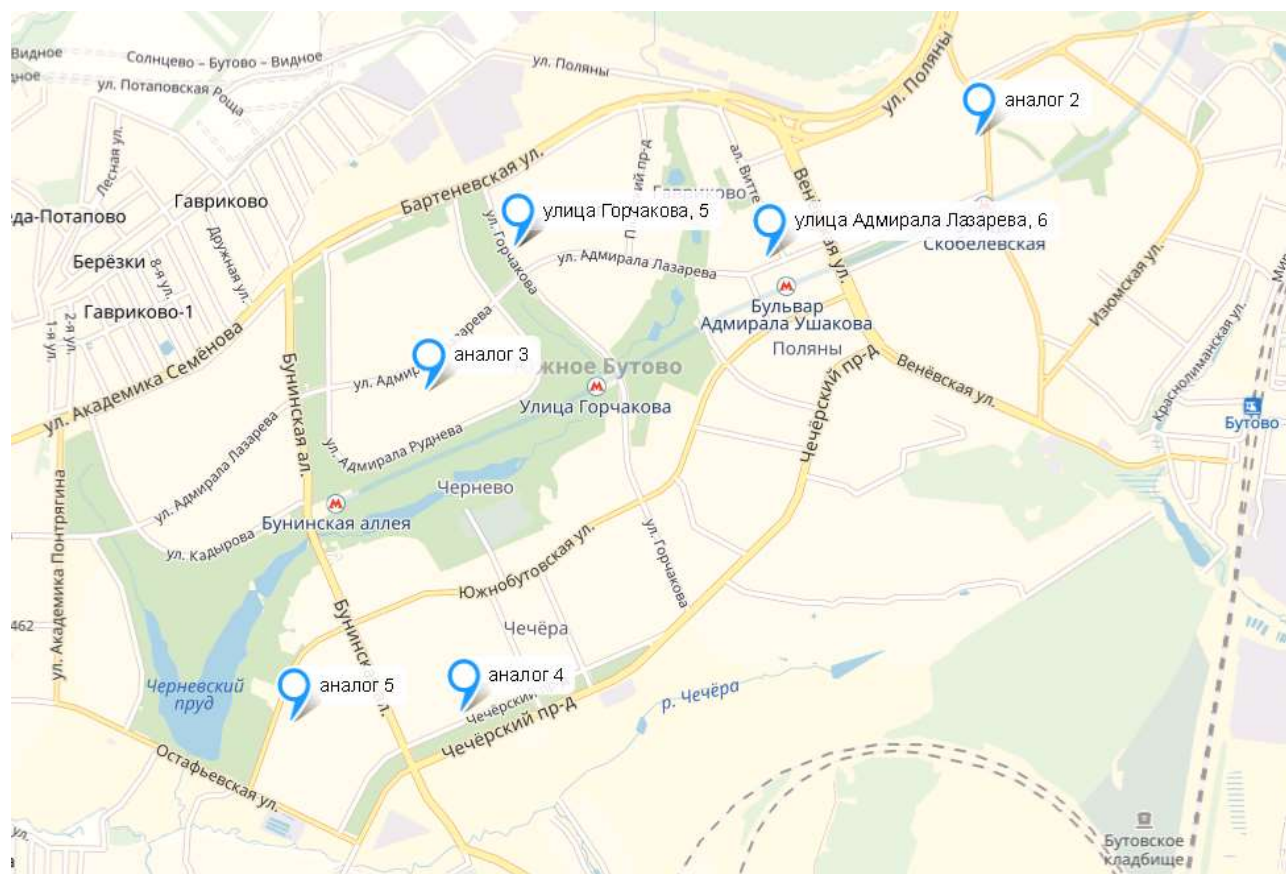




Таблица № 12. Характеристика объекта оценки и объектов аналогов в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов сравнения и объекта оценки						
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	г. Москва, Скобелевская ул., 8	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, 43	г. Москва, Чечерский проезд, 82	г. Москва, Южнобутовская ул., д. 137
Тип объекта	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
Административный округ	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный
Локальное расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Местоположение (расстояние от станции метрополитена)	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,3 км от ст.м. "Улица Скобелевская"	0,7 км от ст.м. "Улица Горчакова"	1,0 км от ст.м. "Бунинская аллея"	0,8 км от ст.м. "Улица Горчакова"
Общая площадь объекта, кв.м.	167,5	60,6	233,0	72,0	45,0	45,0
Занимаемый этаж	1	1	1	1	1	1
Состояние внутренней отделки	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерное обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб. (с НДС)	-	9 200 000	35 000 000	9 487 555	6 500 000	6 990 000
Цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)	-	151 815	150 215	131 772	144 444	155 333
Контакты		Компания "Praedium", конт. тел. +7 499 3729252	Компания "Вавилон", конт.лицо Никита, тел. +7 906 0712279	конт.тел. +7 967 1860127	Компания "AGB-недвижимость", конт. тел. +7 925 5086738	конт. тел. +7 929 6706778
Ссылка		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149934267/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149934267/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189276027/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189276027/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150903272/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150903272/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156503262/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156503262/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192644477/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192644477/</a>

### 10.2.1. Определения корректировок и порядок их внесения в расчетах

#### Описание внесенных корректировок

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Выделяют две группы элементов сравнения и соответствующих корректировок по ним.

Первая группа элементов сравнения (передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка) определяет цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Корректировки по этим элементам осуществляется в определенной последовательности.

Вторая группа элементов сравнения характеризует объекты и корректировки по ней выполняются на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). Все элементы сравнения, по своей сути, являются ценообразующими факторами, например, площадь, состояние объекта и т. п.). По этим признакам, как правило, проводятся самые весомые корректировки.

I группа – это *последовательные* корректировки, II группа – *независимые (кумулятивные)* корректировки.

При отличии аналога от оцениваемого объекта по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

#### Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

**Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** У всех объектов на помещение передается право собственности. Корректировка не выполнялась.

**Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).** Данная корректировка при расчете стоимости оцениваемого объекта предполагает сравнение аналогов и объекта оценки по виду (авансовый/обычный), структуре платежа. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, отличных от типичных рыночных. Корректировки не требуется.

**Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).** Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

**Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).** Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов. Это позволяет избежать искажения динамики изменения цен за рассматриваемый период. Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время.

***Внесение корректировки на переход от цены предложения к цене сделки (корректировка на закрытие сделки).***

Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между продавцом и покупателем при достижении итоговой цены. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и

сходные типы объектов»<sup>13</sup> скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения находятся в диапазоне: при продаже 5,9 – 14,1%.

Скидка на торг принята близкой к верхней границе диапазона - в размере **15%**.

#### **Корректировка по кумулятивным (независимым) элементам сравнения**

Для определения стоимости объектов оценки были выделены следующие *ценообразующие факторы*, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и объекта оценки:

- ✓ местоположение – расстояние от станции метрополитена;
- ✓ общая площадь.

По остальным возможным ценообразующим факторам существенных отличий нет.

#### **Обоснование корректировок**

##### ***1. Месторасположение***

Расположение объекта коммерческого использования близко к остановкам общественного транспорта, на красной линии улицы, с наличием отдельного подъезда к объекту является более привлекательным, чем расположение объекта в глубине застройки (например на огороженной территории, или при возможности подъезда только по внутриворовым проездам).

Оценщиком подобраны объекты-аналоги расположенные:

- в районе Южное Бутово в Юго-Западном административном округе г. Москвы на первой линии домов недалеко от оцениваемых помещений;
- в зоне жилой и коммерческой застройки с высокими транспортными и пешеходными потоками;
- на расстоянии до 1 км от ближайшей станции метрополитена.

Корректировка на местоположение была проведена по следующему фактору местоположения:

- Расстояние до локального центра влияния.

#### ***Корректировка на расстояние до локального центра влияния.***

Корректировка произведена на основании данных Интернет сайта «Оценщики и эксперты» - это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>).

Согласно данным сайта (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>): корректировка на удаленность от метро для коммерческой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро:

---

<sup>13</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

<b>Корректировка на удаленность от метро для коммерческой недвижимости</b>	
<b>переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных</b>	<b>среднее значение, %</b>
в 5 - 9 минутах пешком от метро	4,38
в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом)	8,07
в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом)	11,23
в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом)	14,36

Корректировка месторасположения рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100, \text{ где:}$$

$i$  – коэффициент корректировки;

ОСоц – относительная расчетная стоимость (корректировочный коэффициент) объекта оценки;

ОСан – относительная расчетная стоимость (корректировочный коэффициент) объекта аналога.

**Таблица № 13. Расчет корректировки на местоположение для помещений с кад.ном 77:06:0012003:8287 и 77:06:0012003:8286**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<i>Местоположение (расстояние до станции метрополитена)</i>	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,3 км от ст.м. "Улица Скобелевская"	0,7 км от ст.м. "Улица Горчакова"	1,0 км от ст.м. "Бунинская аллея"	0,8 км от ст.м. "Улица Горчакова"
<i>Стоимостной коэффициент</i>	<b>0,9562</b>	<b>0,9562</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,9562</b>	<b>0,9193</b>	<b>0,9562</b>
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	-4,4%	0,0%	4,0%	0,0%

**Таблица № 14. Расчет корректировки на местоположение для помещения с кад.ном 77:06:0012010:5716**

Ценообразующий фактор	Объект оценки	объект сравнения №1
<i>Местоположение (расстояние до станции метрополитена)</i>	0,2 км от ст.м. "Бульвар Адмирала Ушакова"	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"
<i>Стоимостной коэффициент</i>	<b>1,00</b>	<b>0,9562</b>
<i>Процентная корректировка</i>		4%*

\*корректировка использована далее

## **2. Корректировка на площадь ОКС**

Одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости является размер объектов и его соответствие требованиям, предъявляемым потенциальными покупателями к объекту определенного назначения.

Ввиду того, что общая площадь объектов аналогов отличается от площади оцениваемого объекта, Оценщик считает необходимым ввести соответствующую корректировку.

Площадь объектов является мерой его ликвидности. Как правило, 1 кв.м больших по площади объектов стоит дешевле, чем меньшего размера, схожих по остальным характеристикам.

*Оценщик проанализировал разработанные и опубликованные методики для корректировки на общую площадь для офисно-торговых помещений площадью до 300 кв. м.*

Оценщик воспользовался методикой для корректировки на общую площадь, при применении которой, по мнению Оценщика, получается наиболее достоверный результат

Корректировка произведена с учетом данных «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>14</sup>.

## Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06

Таблица № 15. Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь помещения, кв. м	167,5	60,6	233,0	72,0	45,0	45,0
Стоимостной коэффициент	1,00	0,93	1,00	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %		-7,5%	0,0%	-7,5%	-7,5%	-7,5%

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана как сумма приведенных (откорректированных) цен объектов сравнения умноженная на их весовые коэффициенты:

$$C_o = \sum(C_{пр.i} \times N_i), \text{ где:}$$

$C_o$  – рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{пр.i}$  – откорректированная цена объекта сравнения,

$N_i$  – весовой коэффициент объекта сравнения.

Весовой коэффициент определяется через суммарный коэффициент состояния объекта сравнения и степень близости объекта сравнения к объектам оценки. Для объекта аналога, который имеет наименьшее значение относительной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент.

### 10.2.2. Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Далее в таблице представлен расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для нежилого помещения площадью 167,5 кв.м (базовый показатель).

<sup>14</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Таблица № 16. Расчет корректировки по первой группе элементов сравнения

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения						
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		151 815	150 215	131 772	144 444	155 333
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		151 815	150 215	131 772	144 444	155 333
<b>Условия продажи</b>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		151 815	150 215	131 772	144 444	155 333
<b>Условия рынка</b>	сделка на дату оценки 03.09.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость</i>		151 815	150 215	131 772	144 444	155 333
Корректировка на скидку к ценам предложений, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		129 043	127 682	112 006	122 778	132 033

Таблица № 17. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода для нежилого помещения кадастровый номер 77:06:0012003:8287, по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5, общей площадью 167,5 кв.м

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения						
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	г. Москва, Скобелевская ул., 8	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, 43	г. Москва, Чечерский проезд, 82	г. Москва, Южнобутовская ул., д. 137
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,3 км от ст.м. "Улица Скобелевская"	0,7 км от ст.м. "Улица Горчакова"	1,0 км от ст.м. "Бунинская аллея"	0,8 км от ст.м. "Улица Горчакова"
Корректировка, %		0,0%	-4,4%	0,0%	4,0%	0,0%
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>167,5</b>	<b>60,6</b>	<b>233,0</b>	<b>72,0</b>	<b>45,0</b>	<b>45,0</b>
Корректировка, %		-7,5%	0,0%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
<b>Занимаемый этаж</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Состояние внутренней отделки</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Валовая коррекция		-7,5%	-4,4%	-7,5%	-3,5%	-7,5%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		<b>119330</b>	<b>122090</b>	<b>103575</b>	<b>118465</b>	<b>122095</b>
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения		7,5%	4,4%	7,5%	11,5%	7,5%
1/Сумма модулей частных корректировок	71,35	13,29	22,83	13,29	8,66	13,29
Вес аналога в общей стоимости	1,00	0,19	0,32	0,19	0,12	0,19
<b>Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, с НДС, руб./кв.м</b>	<b>117 689</b>					
<b>Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, без НДС, руб./кв.м</b>	<b>99 736</b>					
<b>Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10</b>	<b>167,5</b>					
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.</b>	<b>16 705 780</b>					

Все расчеты выполнены с использованием с использованием Microsoft Excel. Полученные результаты вычислений округлены до необходимого количества знаков после запятой. Округление отображаемого в ячейке значения произведено визуально (без округления самого числа). Такое округление не влияет на результаты расчетов и значительно упрощает восприятие отображаемых значений в бумажном варианте и на экране компьютера. Все расчетные таблицы хранятся в архиве Оценщика. Итоговый результат содержит округление до целого числа с помощью математических функций, которые соответствующим образом применены в составлении формулы.

Как видно из приведенной выше таблицы, общая валовая коррекция по объектам аналогам составила не более 12%. Разница между откорректированными ценами объектов сравнения составляет менее 20%.

Далее приведена итоговая расчетная таблица.

**Таблица № 18. Итоговая расчетная таблица в рамках сравнительного подхода**

Показатель	Кадастровый номер	Значение
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв.м		99 736
<i>Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10</i>	77:06:0012003:8287	167,5
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		16 705 780
<i>Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11</i>	77:06:0012003:8286	196,3
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		19 578 177
<i>Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14</i>	77:06:0012010:5716	154,2
Коэффициент корректировки на местоположение		1,0400
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		15 994 463

### **10.3. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода**

#### **10.3.1. Методы доходного подхода и обоснование выбора метода оценки**

Согласно ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. Приказом от 20 мая 2015 г. N 297), доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение



стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

$$C_{\text{рын.}} = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}}$$

где: ЧОД – чистый операционный доход собственника за период (1 год);

$K_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации.

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

Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$C_{\text{рын.}} = \sum_{n=0}^N \frac{\text{ЧОД}_n}{(1+r)^n}$$

где:  $C_{\text{рын.}}$  – стоимость объекта недвижимости;

$n = 0, 1, 2, \dots, N$  – интервал планирования;

$\text{ЧОД}_n$  – прогноз чистого операционного дохода (денежного потока) в период  $n$ ;

$r$  – ставка дисконтирования.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

При применении доходного подхода структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Согласно ФСО N 7, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

#### ***Выбор метода расчета стоимости объекта оценки***

Поскольку объект оценки не нуждается в проведении долговременного и дорогостоящего ремонта, поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, является стабильным (стабильно изменяющимся). Данное обстоятельство делает возможным применение для расчёта стоимости оцениваемого объекта **метода прямой капитализации**, позволяющий наиболее точно учесть генерируемый доход.

### 10.3.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

Для оценки объекта методом прямой капитализации необходимо выполнение следующих этапов:

- определение величины денежного потока (ЧОД, ДВД и операционные расходы);
- определение коэффициента капитализации;
- расчёт стоимости объекта.

При расчетах выдвигаются следующие предположения.

1. Доход от владения объектами будет получен от их сдачи в аренду в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта (текущее назначение).
2. Арендодатель берет на себя оплату налога на имущество, управление недвижимостью, а также формирование за счет доходов от аренды резервов на замещение.

#### 10.3.2.1. Определение чистого операционного дохода

Определение ЧОД состоит из нескольких последовательных этапов:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД).
2. Определение действительного дохода (ДВД).
3. Определение операционных расходов (ОР).
4. Расчёт ЧОД как разности между ДВД и ОР.

При расчёте потенциального валового дохода определяется арендопригодная площадь объекта оценки, которая в дальнейшем перемножается на расчётную ставку арендной платы.

Действительный валовый доход (ДВД) представляет собой ПВД, очищенный от потерь от неполной загрузки арендопригодной площади объекта и невзысканных арендных платежей.

Операционные расходы включают все расходы собственника, которые он несет при управлении объектом недвижимости соответствующего функционального назначения.

#### Определение арендопригодной площади объекта оценки

При проведении дальнейших расчетов Оценщик исходил из предположения, что каждое из оцениваемых встроенных нежилых помещений будет сдано одному арендатору. Согласно консультациям со специалистами рынка недвижимости, такие условия аренды для встроенных помещений площадью до 200 кв.м являются наиболее типичными на рынке.

#### Прогнозирование будущих доходов

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления реконструируемого отчета о доходах, который включает в себя нижеперечисленные этапы.

#### Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей.

#### Определение величины рыночной арендной ставки:

Поиск объектов аналогов проводился по предложениям о сдаче в аренду коммерческих помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов, и сопоставимых

по объемно-планировочным решениям оцениваемыми объектами. Все объекты аналоги расположены в районе Южное Бутово в Юго-Западном административном округе г. Москвы.

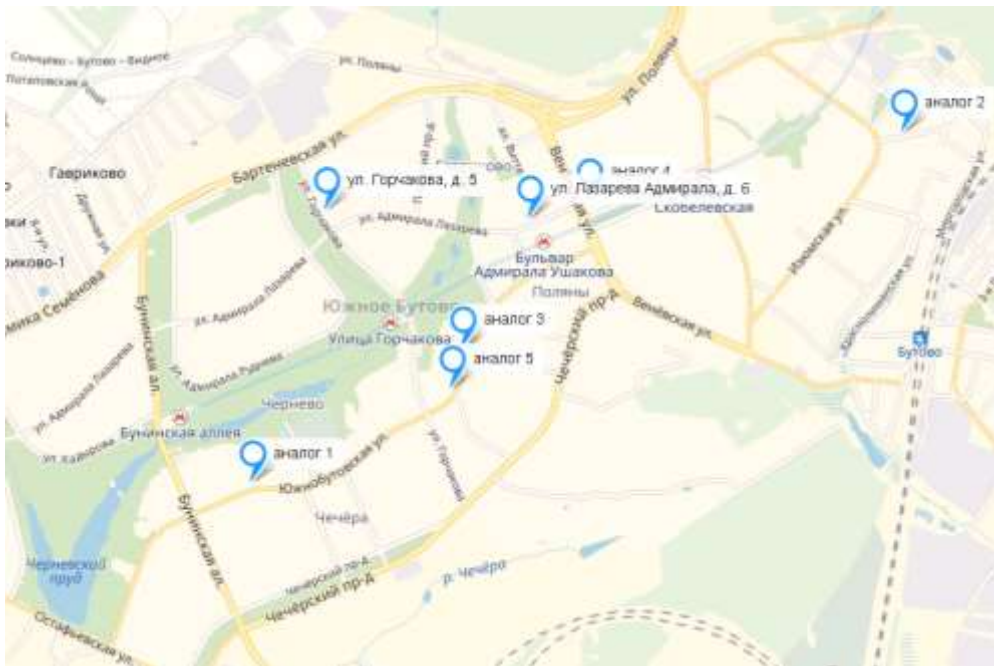
При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям аренды встроенных нежилых помещений, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки (сентябрь 2018 г.). Были проанализированы специализированные сайты по коммерческой недвижимости (cian.ru, <http://restate.ru>, <http://theproperty.ru> и прочие).

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв. м. общей площади в месяц без учета НДС и коммунальных платежей.

Для расчета арендной ставки за площадь оцениваемых объектов была сделана подборка по предложениям из 5 объектов-аналогов, выставленных в листингах предложений через агентства недвижимости. Источники ценовой информации приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.

***По аналогии со сравнительным подходом был произведен расчет арендной ставки для нежилого помещения кадастровый номер 77:06:0012003:8287 по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5, общей площадью 167,5 кв. м, на основе которой с использованием корректировки на местоположение, был получен показатель арендной ставки за 1 кв. м каждого из оцениваемых объектов.***

*Схема расположения подобранных объектов-аналогов и объекта оценки*



Результаты выборки аналогов представлены далее таблице.

Таблица № 19. Характеристика объекта оценки и объектов аналогов в рамках доходного подхода

<i>Наименование показателя</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог № 1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>	<i>Аналог № 4</i>	<i>Аналог № 5</i>
<i>Адрес объектов</i>	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	г. Москва, Южнобутовская улица, 72	г. Москва, ул. Изюмская, 39 к.1	г. Москва, Южнобутовская ул., д. 38	г. Москва, ул. Венёвская, д. 7	г. Москва, Южнобутовская ул., д. 44
<i>Тип объекта</i>	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
<i>Район</i>	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный
<i>Удаленность от ближайшей станции метро</i>	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,6 км от ст.м. "Бунинская аллея"	около 0,9 км до ст.м "Улица Скобелевская"	0,3 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,3 м от ст.м. "Бульвар Адмирала Ушакова"	0,5 км от ст.м. "Улица Горчакова"
<i>Занимаемый этаж</i>	1	1	1	1	1	1
<i>Состояние помещения</i>	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
<i>Наличие коммуникаций</i>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<i>Тип входа</i>	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
<i>Общая площадь, кв.м</i>	167,5	111,4	75,2	263,1	55,0	280,0
<i>Арендная ставка (предложение), руб./кв. м/мес. (вкл. НДС и КУ)</i>		1 200	1 463	1 482	1 636	1 179
<i>Наличие НДС и КУ</i>		с НДС, без КУ	с НДС, без КУ	с НДС, без КУ	с НДС, без КУ	с НДС, без КУ
<i>Арендная ставка (предложение), руб./кв. м/мес. (не вкл. НДС и КУ)</i>		1 017	1 240	1 256	1 387	999
<i>Источник информации</i>		конт. лицо Устинья, тел. +7 987 8194102	конт. лицо Динара тел. +7 926 6244462	Компания "Семеновский-риэлти", конт. тел. +7 909 6757438	конт. лицо Артем, тел. +7 926 1800160	конт. лицо Сергей, тел. +7 905 7187110
<i>Ссылка на источник информации</i>		<a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploscha_dyu_1114_kv_moskva_yujnobotovskaya_ulica_72_6810438211/">https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploscha_dyu_1114_kv_moskva_yujnobotovskaya_ulica_72_6810438211/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-255125724">https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-255125724</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-256076657">https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-256076657</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-176692385">https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-176692385</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-253295423">https://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-moskva-253295423</a>

**Определения поправок и порядок их внесения**

**Корректировка арендных ставок по последовательным элементам сравнения:**

**Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** В результате совершения сделок по всем объектам сравнения и по оцениваемым объектам передается право аренды, поэтому корректировка не вводится.

**Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

**Корректировка на условия продажи.** Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между арендодателями и потенциальными арендаторами отсутствует. В связи с этим корректировка не выполнялась.

**Корректировка на условия рынка.** Поправка на дату продажи равна не выполнялась, т.к. все объекты сравнения предлагаются в аренду в настоящее время.

*Внесение корректировки на переход от цены предложения к цене сделки (корректировка на закрытие сделки).*

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>15</sup> скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного нахождения в диапазоне: при аренде 4,9 – 12,0%.

Скидка на торг принята по рыночным данным - в размере среднего значения **8%**.

***Корректировка по кумулятивным (независимым) элементам сравнения***

Для определения стоимости объекта оценки были выделены следующие **ценообразующие факторы**, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка аналогов и объекта оценки:

- ✓ местоположение – расстояние до локального центра влияния;
- ✓ общая площадь.

По остальным возможным ценообразующим факторам существенных отличий нет.

**Обоснование корректировок** аналогичны корректировкам и их описанию, проведенным в рамках сравнительного подхода.

***1. Корректировка на расстояние до локального центра влияния***

Корректировка произведена на основании данных Интернет сайта «Оценщики и эксперты» - это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>).

---

<sup>15</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

**Таблица № 20. Расчет корректировки на местоположение для помещений с кад.ном 77:06:0012003:8287 и 77:06:0012003:8286**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение (расстояние до станции метрополитена)	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,6 км от ст.м. "Бунинская аллея"	около 0,9 км до ст.м "Улица Скобелевская"	0,3 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,3 м от ст.м. "Бульвар Адмирала Ушакова"	0,5 км от ст.м. "Улица Горчакова"
Стоимостной коэффициент	<b>0,9562</b>	<b>0,9562</b>	<b>0,9193</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,9562</b>
Корректировка, %		0,0%	4,0%	-4,4%	-4,4%	0,0%

## 2. *Корректировка на площадь ОКС*

Корректировка произведена с учетом данных «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>16</sup>.

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73

**Таблица № 21. Расчет корректировки на общую площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь помещения, кв. м	167,5	111,4	75,2	263,1*	55,0	280,0
Стоимостной коэффициент	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>	<b>1,10</b>
Корректировка, %		0,0%	-7,5%	0,0%	-7,5%	9,1%

\*площадь объекта аналога №3 находится на границе диапазона ценовых групп, поэтому применен коэффициент ценовой группы 100-250 кв.м, как более соответствующий данному аналогу.

*Далее в таблице представлен расчет арендной ставки для нежилого помещения площадью 167,5 кв. м (базовый показатель).*

<sup>16</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Таблица № 22. Расчет корректировки по первой группе элементов сравнения

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения						
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>		1 017	1 240	1 256	1 387	999
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>		1 017	1 240	1 256	1 387	999
<b>Условия продажи</b>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>		1 017	1 240	1 256	1 387	999
<b>Условия рынка</b>	03.09.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость</i>		1 017	1 240	1 256	1 387	999
Скидка к ценам предложений, %		<b>-8,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-8,0%</b>
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>		<b>936</b>	<b>1 141</b>	<b>1 156</b>	<b>1 276</b>	<b>919</b>

**Таблица № 23. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной арендной ставки для нежилого помещения кадастровый номер 77:06:0012003:8287 по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5, пом. I, общей площадью 167,5 кв.м**

<i>Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения</i>						
Адрес объектов	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	г. Москва, Южнобутовская улица, 72	г. Москва, ул. Изюмская, 39 к.1	г. Москва, Южнобутовская ул., д. 38	г. Москва, ул. Венёвская, д. 7	г. Москва, Южнобутовская ул., д. 44
Удаленность от ближайшей станции метро	0,6 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,6 км от ст.м. "Бунинская аллея"	около 0,9 км до ст.м "Улица Скобелевская"	0,3 км от ст.м. "Улица Горчакова"	0,3 м от ст.м. "Бульвар Адмирала Ушакова"	0,5 км от ст.м. "Улица Горчакова"
Корректировка, %		0,0%	4,0%	-4,4%	-4,4%	0,0%
<b>Занимаемый этаж</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Состояние помещения</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>	<b>стандартная отделка</b>
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>167,50</b>	<b>111,40</b>	<b>75,20</b>	<b>263,10</b>	<b>55,00</b>	<b>280,00</b>
Корректировка, %		0,0%	-7,5%	0,0%	-7,5%	9,1%
<b>Тип входа</b>	<b>отдельный</b>	<b>отдельный</b>	<b>отдельный</b>	<b>отдельный</b>	<b>отдельный</b>	<b>отдельный</b>
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Валовая коррекция		0,0%	-3,5%	-4,4%	-11,9%	9,1%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		<b>936</b>	<b>1101</b>	<b>1105</b>	<b>1124</b>	<b>1002</b>
<b>Отношение максимальной ставки к минимальной (скорректированные)</b>	<b>1,20</b>					
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения, %		0,0%	11,5%	4,4%	11,9%	9,1%
Весовой коэффициент, ед.	15,00	5,00	2,00	4,00	1,00	3,00
Весовой коэффициент, доли ед.	1,00	0,33	0,13	0,27	0,07	0,20
<b>Арендная ставка, руб. за 1 кв. м оцениваемого объекта в мес., руб./кв. м/мес. (не вкл. НДС и КУ)</b>	<b>1029</b>					



Удельный показатель арендной ставки объектов оценки, составил **1029 руб./кв. м** (без учета НДС), и находится в диапазоне цен предложения объектов-аналогов.

Далее на основе арендной ставки за помещение общей площадью 167,5 кв.м, была рассчитана ставка для остальных помещений.

Расчет был проведен с использованием корректировки на местоположение, по аналогии с корректировкой, проведенный к рыночным аналогам.

**Таблица № 24. Итоговая расчетная таблица арендной ставки**

№ п.п.	Адрес объекта оценки	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.
1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	77:06:0012003:8287	167,5	<b>1029</b>
2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	77:06:0012003:8286	196,3	<b>1029</b>
3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	77:06:0012010:5716	154,2	<b>1070</b>

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход (далее ДВД) определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

#### Потери от неплатежей.

Типичные условия договора аренды помещения – внесения авансового платежа, поэтому потери от неплатежей приняты равными минимальному значению 0%.

#### Определение заполняемости помещений

Потери от незанятости помещений связаны с тем, что арендаторы могут освободить помещения и собственнику потребуется какое-то время на поиск новых арендаторов, а также с возможной отсрочкой оплаты аренды со стороны арендаторов.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для офисно-торговых объектов свободного назначения: потери от недозагрузки помещений для Москвы - в среднем 10%.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 12

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
25	Москва	10%	8%	13%

### Расчёт операционных расходов

Под операционными расходами (ОР) понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объектов недвижимости, такие как, плата за пользование земельным участком (земельный налог или арендная плата за землю), налог на имущество, затраты на управление объектом, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов и постоянных расходов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это платежи за землю, налог на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

**Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.**

Усредненные данные по результатам опросов позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

В рамках данного отчета об оценке, процент операционных расходов был принят по *Корректировка произведена с учетом данных «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>17</sup>.*

***К операционным расходам отнесены:***

- *среднегодовые затраты на текущий ремонт,*
- *затраты на уборку,*
- *охрану объекта,*
- *на управление и заключение договоров аренды,*
- *на оплату обслуживающего персонала,*
- *вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки,*
- *налог на имущество,*
- *плата за землю,*
- *страхование,*
- *расходы на замещение.*

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Показатели операционных расходов от ПВД принимались в расчет по аналитическим данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», для офисно-торговых объектов свободного назначения: уровень операционных расходов находится в доверительном интервале значений 16,3-19,3% от потенциального валового дохода (ПВД).

Таким образом, для объекта оценки - к расчету принимались данные для офисно-торговых объектов свободного назначения, а именно среднее значение диапазона **17,8%** от ПВД (потенциального валового дохода) (см. раздел 7.2.2).

---

<sup>17</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

### 10.3.2.2. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – отношение чистого операционного дохода от использования недвижимости к величине ее стоимости.

Наиболее распространенными и часто применяемыми методами для расчета коэффициента капитализации являются следующие методы:

- методом рыночной экстракции (рыночной выжимки);
- методом кумулятивного построения;
- метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

Для определения ставки дисконтирования Оценщик проанализировал данные следующего источника: Аналитические данные NAI Весар (Источник: <http://naibecar.com/>).

Согласно аналитическим данным NAI Весар, во 2 квартале 2018 года ставка капитализации для офисных объектов составляет 10,5%, для торговых- 11,0%.



Объект оценки относится к стандартным для рынка коммерческой недвижимости Москвы объектам - помещениям свободного назначения. Для объекта оценки коэффициент капитализации составит 11%.

Таким образом, ставка капитализации для объекта оценки принята в размере 11,0%.

Указанная ставка включает норму возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

#### Расчет нормы возврата

В практике оценки объектов недвижимости, используются следующие модели возврата капитала: прямолинейный метод (метод Ринга), метод фонда возмещения (метод Хоскольда) и аннуитетный метод (метод Инвуда).

Вышеуказанные методы отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

1. *Метод Инвуда.* Полное название метода Инвуда метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.
2. *Метод Ринга.* Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.
3. *Метод Хоскольда.* Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Особенности ведения бизнеса в России таковы, что наиболее вероятной и применяемой стратегией собственников недвижимости является вложение получаемых доходов от сдачи в аренду недвижимости в развитие этой недвижимости, для поддержания технического состояния, обеспечивающего постоянный поток доходов от недвижимости на высоком уровне.

В соответствии с этим, расчет общего коэффициента капитализации проводился по методу *Хоскольда*, что соответствует тому факту, что износ объекта осуществляется не линейно, а прогрессивно, и что доходность изначальной инвестиции (при новом строительстве) выше, чем доходность повторной.

Данный метод основан на допущении о том, что суммарный доход должен обеспечивать получение дохода на инвестированный капитал и полный возврат начальных инвестиций в течение срока использования недвижимости (срок экономической жизни).

Возврат инвестиций обеспечивается за счет формирования фонда возмещения по ставке равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

Срок экономической жизни устанавливается в процессе обследования объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости, исходя из принципа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Стоит отметить, что материал и конструкции возводимых ныне зданий не позволяют максимально эффективно функционировать большое количество времени без проведения капитальных ремонтных работ.

Фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где: SFF(n, i<sub>p</sub>) – фактор фонда возмещения; i – ставка дохода на капитал (в данном случае безрисковая ставка дохода); n – порядковый номер периода времени.

В качестве безрисковой ставки (относительное отсутствие риска, но не абсолютное) может рассматриваться доходность инвестиций в государственные долговые обязательства. Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России. Ставка бескупонных доходностей с заданным сроком до погашения облигаций 10 лет на дату оценки составляет 8,80% (источник [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)).

## Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 03.09.2018 по 03.09.2018

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет								
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10
03.09.2018	6,93	7,05	7,17	7,28	7,75	8,08	8,49	8,68	8,80

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#)

Коэффициент рекапитализации рассчитан по фактору фонда возмещения по методу Хоскольда и учитывает остаточный срок службы объектов недвижимости в соответствии с оставшимся сроком экономической жизни здания, в котором расположено оцениваемое помещение, 70 лет.

Расчет величины фактора фонда возмещения проводился с использованием функции MSEXCEL:  $-ОСПЛТ(i_p; 1; n; 1)$ .

Таким образом, возврат капитала составил - 0,02%, коэффициент капитализации ( $R=r + \text{возврат капитала}$ ) составляет:

$$11,00 \% = 10,98 \% (\text{ставка дисконтирования}) + 0,02 \% (\text{возврат капитала}).$$

### 10.3.2.3. Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом (метод прямой капитализации) приведен далее в таблице.

**Таблица № 25. Итоговая расчетная таблица в рамках доходного подхода**

<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b>			
<b>по состоянию на 03 сентября 2018 года</b>			
<b>Объект оценки</b>	<b>Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10</b>	<b>Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11</b>	<b>Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14</b>
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.</b>	<b>2 068 290</b>	<b>2 423 912</b>	<b>1 979 928</b>
Общая площадь, кв.м.	167,5	196,3	154,2
Арендопригодная площадь, кв.м.	167,5	196,3	154,2
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки	<b>1029,0</b>	<b>1029,0</b>	<b>1070,0</b>
Потери от вакансий и неплатежей, %	10,0%	10,0%	10,0%
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>1 861 461</b>	<b>2 181 521</b>	<b>1 781 935</b>
<b>Операционные расходы (ОР), руб.</b>	<b>368 156</b>	<b>431 456</b>	<b>352 427</b>
Коэффициент операционных расходов	0,178	0,178	0,178
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>1 493 305</b>	<b>1 750 065</b>	<b>1 429 508</b>
<b>Коэффициент капитализации</b>	<b>11,00%</b>	<b>11,00%</b>	<b>11,00%</b>
Ставка дисконтирования, %	10,98%	10,98%	11,00%
Коэффициент рекапитализации, %	0,02%	0,02%	0,00%
<b>Стоимость объекта недвижимости, руб. (расчетная величина)</b>	<b>13 575 503</b>	<b>15 909 680</b>	<b>12 995 527</b>

## **11. Согласование результатов оценки**

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости оцениваемого имущества.

### Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При хорошо просчитываемом износе этот подход менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени. Обоснованно не применялся.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком этого метода является то, что нет двух полностью идентичных объектов.

### Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

### Согласование результатов расчета

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- учет цели и задач оценки;
- учет предполагаемого использования результатов оценки;
- полнота и достоверность исходной информации;
- учёт влияния принятых в оценке допущений;
- учет влияния конъюнктуры рынка;
- соответствие типу и характеру использования объекта;
- учет специфики объекта.

Так как в рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта использовались сравнительный и доходный подходы, согласование проводится далее.

Критерий	Подходы в оценке стоимости		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
	Баллы		
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки	4	5	0
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	4	4	0
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	3	5	0
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	5	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д.	4	4	0
Итого	18	23	0
Сумма баллов	41		
<b>Вес подхода по всем 5 критериям</b>	40%	60%	10%

Сводная таблица результатов согласования стоимостей оцениваемых объектов, полученных применением использовавшихся подходов к оценке, с выходом на единую стоимость оцениваемого объекта представлена далее в табличном виде:

**Таблица № 26. Сводная таблица результатов согласования стоимостей оцениваемых объектов**

№ п/п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Общая площадь кв.м	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб.	Рыночная стоимость (округленная величина), руб
				Сравнительный	Доходный	Затратный		
				40,0%	60,0%	0,0%		
1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	167,5	16 705 780	13 575 503	обоснованно не применялся	14 827 614	14 830 000
2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	196,3	19 578 177	15 909 680		17 377 079	17 380 000
3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6	154,2	15 994 463	12 995 527		14 195 102	14 200 000
<b>ИТОГО</b>								<b>46 410 000</b>

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресам:  
г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 и г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6,  
определенная по состоянию на 03 сентября 2018 года округленно составляет:  
46 410 000 (Сорок шесть миллионов четыреста десять тысяч) рублей**

## 12. Итоговая величина стоимости. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресам:  
г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 и г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6,  
определенная по состоянию на 03 сентября 2018 года округленно составляет:  
46 410 000 (Сорок шесть миллионов четыреста десять тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

**Таблица № 27. Итоговая таблица рыночной стоимости оцениваемых объектов**

№ п/п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.*
1	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	77:06:0012003:8287	14 830 000
2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горчакова, д. 5	77:06:0012003:8286	17 380 000
3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6	77:06:0012010:5716	14 200 000
<b>Итого</b>				<b>46 410 000</b>

\*Согласно ст. 146 п. 2 пп.15 Налогового кодекса (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 4 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Напоминаем, что в соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».

**Подпись оценщика, который произвел оценку:**

Оценщик \_\_\_\_\_ О.В. Ермацан

**Подпись генерального директора юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и печать юридического лица:**

\_\_\_\_\_ С. Э. Селезнев



13. Приложения

Приложение 1. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

**РЕСО**  
ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ  
INSURANCE COMPANY

Информация о филиале в г. Москва, 117055  
в т.ч. по телефону: www.reso.ru  
т. (495) 730-3000  
ф. (495) 730-3000  
т. (495) 956-2585

Информация о филиале в г. Москва, 117055  
в т.ч. по телефону: www.reso.ru  
т. (495) 730-3000  
ф. (495) 730-3000  
т. (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/1008534472**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**


Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Навоиный пр-д, д.6; ОГРН 1027709042413; ИНН 771064520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 23 » декабря 2015 г. Валюта страхования: Российские рубли

**Страхователь:**  
ООО «Независимая Оценка»  
Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Комиссара Свиридова, д. 15, офис 539  
ОГРН: 107785052287 ИНН: 78 6222882 Е-mail: censo@mail.ru тел. (812) 303-86-90  
р/с: 40702810555410000875 Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК  
ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург БИК 044030633

**1. Срок действия полиса:** Три года, с 00 часов 00 минут 01.01.2016 г. по 24 часа 00 минут 31.12.2018 г.  
**2. Объект страхования:** 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения условий договора, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.07.2015 года.  
**3. Страховой случай:** 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравненной к нему организацией, факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.  
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

**4. Страховая сумма:** 100,000,000 (Сто миллионов) рублей,  
лимиты ответственности согласно Договору страхования  
**5. Франшиза:** Страхование осуществляется без франшизы  
**6. Страховая премия:** 183 414,00 (сто восемьдесят три тысячи четыреста сорок четыре) рублей 00 коп.  
**7. Порядок оплаты страховой премии:** Согласно Договору страхования  
**8. Проводимые документы:** - Приложение 1; Заявление на страхование ответственности оценщика №922/1008534472 от 23.12.2015  
- Договор страхования гражданской ответственности оценщика №922/1008534472 от 23.12.2015  
- Правила страхования.

**Представитель страховщика:** Шамардина А.Е.  
Лицензия на осуществление страхования получена, с уведомлением  
Правила страхования согласованы и согласны  
М.П. 

Код 15273289



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

**РЕСО**  
ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ  
INSURANCE COMPANY

Информация о филиале в г. Москва, 117055  
в т.ч. по телефону: www.reso.ru  
т. (495) 730-3000  
ф. (495) 730-3000  
т. (495) 956-2585

Информация о филиале в г. Москва, 117055  
в т.ч. по телефону: www.reso.ru  
т. (495) 730-3000  
ф. (495) 730-3000  
т. (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/943496486**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Навоиный пр-д, д.6; ОГРН 1027709042413; ИНН 771064520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 19 » июля 2015 г. Валюта страхования: Российские рубли

**Страхователь:**  
Ф.И.О. Ермаков Ольга Витальевна  
Адрес по месту регистрации: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Будаделгиская, д. 108/24, кв.20  
Дата рождения: 02.03.1977  
Паспорт серии 4003 № 165619 выдан: 72 отделение милиции Фрунзенского р-на г. Санкт-Петербурга, 09.10.2002 г.  
ИНН: 781021935954 Е-mail: censo@mail.ru тел. 812-303-86-90

**1. Срок действия полиса:** Три года, с 00 часов 00 минут 10.07.2015г. по 24 часа 00 минут 09.07.2018г.  
**2. Объект страхования:** 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.07.2015 года.  
**3. Страховой случай:** 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравненной к нему организацией, факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.  
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

**4. Страховая сумма:** 30,000,000 (Тридцать миллионов) рублей  
**5. Франшиза:** Страхование осуществляется без франшизы  
**6. Страховая премия:** 61 215,00 (шестьдесят одна тысяча сто сорок семь) рублей  
**7. Порядок оплаты страховой премии:** Согласно Договору страхования  
**8. Прочие условия:** - Приложение 1; Заявление на страхование ответственности оценщика №922/943496486 от 19.06.2015  
- Договор страхования ответственности оценщика №922/943496486 от 19.06.2015  
- Правила страхования.

**Представитель страховщика:** Сосновья Ю.И.  
Лицензия на осуществление страхования получена, с уведомлением  
Правила страхования согласованы и согласны  
М.П. 

Код 6731253



## Приложение 2. Ссылки на источники информации, используемые в отчете

### 1. Аналоги, использованные в сравнительном подходе

Аналог № 1

**Свободное назначение, 61 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Гарчикова, 5 №квартир  
 М. Улица Гарчикова, 9 мин. пешком  
 Вешняковское шоссе, 8 км от МКАД Окиферопольское шоссе, 8 км от МКАД

9 200 000 ₽  
 150 820 ₽ за м<sup>2</sup>

Отдел торговой недвижимости  
 Риэлтор  
 +7 499 372-92-52  
 Пожалуйста, помните, что при этом объявлении на ЦИАН, мы оставим от вас копию заявки

Написать сообщение

Типовая: 61 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 10 Помещение: Свободно

Назначение: бытовые услуги, ателье одежды, офис  
 Помещение 60,6 кв.м, ул. Гарчикова, д.5, ст. метро Улица Гарчикова, 1 этаж 20 эт. инд. первая линия домов. Рядом остановка общественного транспорта. Офисная отделка, небольшой холл, два кабинета, с/у, отдельный вход, со двора. Высота потолка: 2,65 метра. Окна выходят на улицу и во двор. Продажа: 9,2 млн. рублей

Высота потолков: 2,65 м  
 Составные: Типовой ремонт

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Гарчикова, 5  
 М. Улица Гарчикова, 9 мин. пешком  
 Вешняковское шоссе, 8 км от МКАД Окиферопольское шоссе, 8 км от МКАД

На карте Планшета Показать режим

Тип здания: Жилой дом Категория здания: Статус участка: Действующее  
 Общая площадь: 61 м<sup>2</sup> Собственности

Аналог № 2


30 авг. 00:02 121 просмотра, 2 закладки

## Свободное назначение, 233 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Скобелевская ул. 8 [На карте](#)

- Улица Скобелевская, 4 мин. пешком
- Бульвар Адмирала Ушакова, 12 мин. пешком
- Улица Горькова, 25 мин. пешком
- Варшавское шоссе, 5 км от МКАД
- Симферопольское шоссе, 5 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



21 фото

Площадь: 233 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 17 | Помещение: Занято до авг 2018

**Назначение:** салон красоты, парикмахерская

Продается помещение свободного назначения. Сейчас действующий Салон красоты. Большой пешеходный трафик. Первая линия домов. Рядом м.Скобелевская. Салон работает более 10 лет. Много своих постоянных клиентов. Прибыль ежесменная 500тр. Общая площадь помещения 233кв.м. Продажа помещения в собственности.

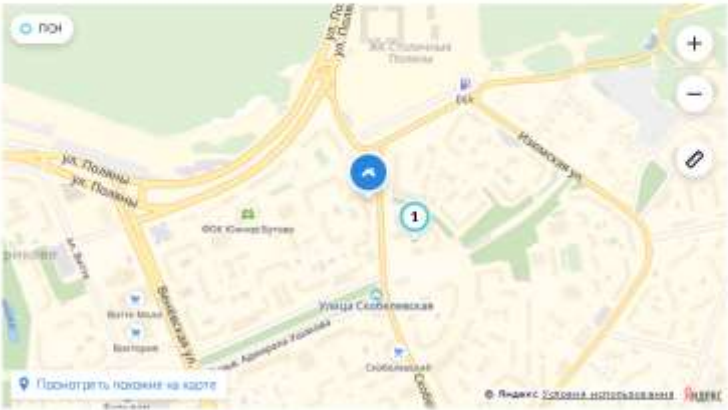
Состояние: Типовой ремонт

Количество комнат/тепел: 4

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Скобелевская ул. 8

- Улица Скобелевская, 4 мин. пешком
- Бульвар Адмирала Ушакова, 12 мин. пешком
- Улица Горькова, 25 мин. пешком
- Варшавское шоссе, 5 км от МКАД
- Симферопольское шоссе, 5 км от МКАД

[На карте](#) [Панорама](#) [Посмотреть рядом](#)



Тип здания: Жилой дом | Категория здания: Действующее | Общая площадь: 233 м<sup>2</sup> | Статус участка: В собственности

**35 000 000 Р** 150 215 Р за м<sup>2</sup>

**ЭКО**

**Бизнес**  
Агентство недвижимости  
31 объявление

**+7 906 071-22-79**  
**+7 495 722-96-16**

Покупайте, смотрите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/150903272/

Часто посещаемые: Главная страница, Новая закладка, Публичная кадастровая...


вчера, 09:33 781 просмотр 3 за 7 дней

## Свободное назначение, от 70 до 341 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Южные Бутово, ул. Адмирала Лазарева, 43. На карте

Бунинский аллея, 8 мин. пешком  
Варшавское шоссе, 9 км от МКАД | Симферопольское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное | Позвоните



11 фото

Площадь: от 70 до 341 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 17 | Помещение: Занято до сен 2020

Продана арендного бизнеса. Служаесть 9 лет без индексации! Помещение 341,5 м<sup>2</sup> по адресу: Южные Бутово, ул. Адмирала Лазарева, д. 43 (7 мин пешком от метро Бунинская аллея). Панельный дом 2006 года постройки. Первый этаж. Три отдельные входы. Помещение с ремонтом. Выделенная мощность 45 кВт. Все коммуникации подведены. Вокруг - большая жилая масса. Сколо дома остановка общественного транспорта. Помещение сдано в аренду Полиленке 1 занимает 270 м<sup>2</sup> и школе скоротения (72 м<sup>2</sup>). Арендный поток - 400 тыс./мес. Все документы присутствуют. Цена 45 000 000 рублей. ЗВОНИТЕ!

от 9 237 537  
до 45 000 000 ₽  
131 965 ₽ за м<sup>2</sup>

ИД: 391042

+7 967 186-01-27  
+7 967 143-08-08

Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/150903272/

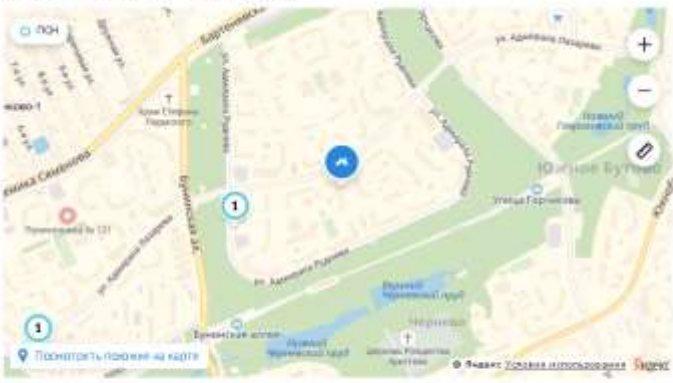
Часто посещаемые: Главная страница, Новая закладка, Публичная кадастровая...

Фотографии (11) Описание На карте | Показать адрес

Высота потолка: 3 м  
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЮЗАО, р-н Южные Бутово, ул. Адмирала Лазарева, 43  
Бунинская аллея, 8 мин. пешком  
Варшавское шоссе, 9 км от МКАД | Симферопольское шоссе, 9 км от МКАД

На карте | Показать | Показать рядом



Посмотреть план на карте

от 9 237 537  
до 45 000 000 ₽  
131 965 ₽ за м<sup>2</sup>

ИД: 391042

+7 967 186-01-27  
+7 967 143-08-08

Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Год постройки	2006	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	341 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности		

Аналог № 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/156503262/

Место посещения: Главная страница | Новая закладка | Публичный кадастр...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Прямая аренда/свободное назначение в Москве > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > ЮЗАО > Южное Бутово > метро Бунинская аллея > Черемухин проезд


сегодня, 08:12 744 просмотра, 2 из сегодня Попытка

### Свободное назначение, 45 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Черемухин проезд, 82 [На карте](#)

М Бунинская аллея, 14 мин. пешком  
 Варшавское шоссе, 10 км от МКАД | Симферопольское шоссе, 10 км от МКАД

[В избранное](#) [Написать](#) [Позвонить](#)



1 фото

Площадь	Этаж	Примещение
45 м <sup>2</sup>	1 из 12	Свободно

Светлана. Предлагается к продаже помещение нежилого в Южном Бутово. Метро Бунинская аллея, 10 мин. пешком. Подойдет под любой вид деятельности. 2 кабинета, холл, санузел, отдельный вход, 1 взрослый собственник. Свободная продажа.

**6 500 000 Р** 144 444 Р за м<sup>2</sup>

ИЕО

**АСВ-недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 107 объявлений

**+7 925 508-67-38**  
**+7 499 409-38-77**

Пожалуйста, смотрите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

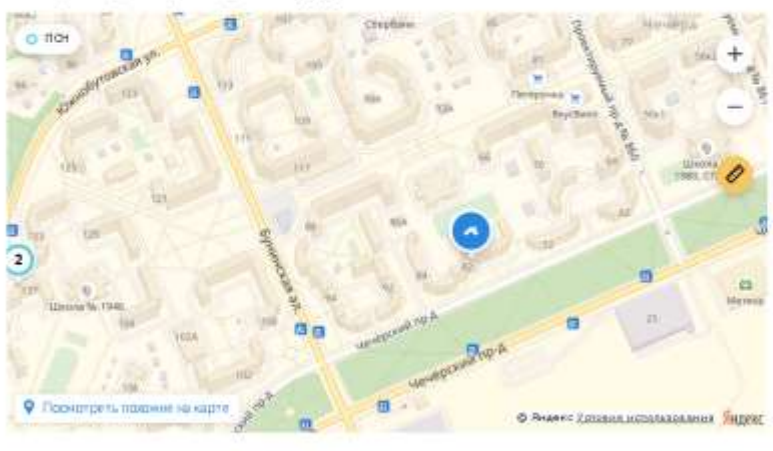
https://www.cian.ru/sale/commercial/156503262/

Место посещения: Главная страница | Новая закладка | Публичный кадастр...

фотографии (1) Описание **На карте** Контактная информация

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Черемухин проезд, 82  
 М Бунинская аллея, 14 мин. пешком  
 Варшавское шоссе, 10 км от МКАД | Симферопольское шоссе, 10 км от МКАД

На карте | Панорама | **Положение района**



Посмотреть положение на карте

Тип здания	Жилой дом	Категория здания	Действующее
Общая площадь	45 м <sup>2</sup>	Статус участка	В собственности

**6 500 000 Р** 144 444 Р за м<sup>2</sup>

ИЕО

**АСВ-недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 107 объявлений

**+7 925 508-67-38**  
**+7 499 409-38-77**

Пожалуйста, смотрите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/19204477/


мальная страница · Новая закладка · Публичный кадастр...

28 авг. 17:58 · 12 просмотров · 0 за сегодня


## Свободное назначение, 45 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Южнобутовская ул., 137 [На карте](#)  
 Бунинская аллея, 13 мин пешком · Улица Горчакова, 26 мин пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Пожаловаться](#)



11 фото



Площадь: **45 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 9**    Помещение: **Свободно**

Назначение: торговля, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, кафе/ресторан, бытовые услуги, фитнес, клуб

Помещение свободное назначения. 1 этаж жилого дома в жилом спальном массиве, отдельный вход.  
 Варианты использования: продуктовый магазин, салон красоты, аптека, детский центр, офис и т.п. Рядом дегсад и школа. Гарновка, развитая инфраструктура. Есть арендаторы

**6 990 000 Р** [↕](#)  
 155333 Р за м<sup>2</sup>

ИД: 140027

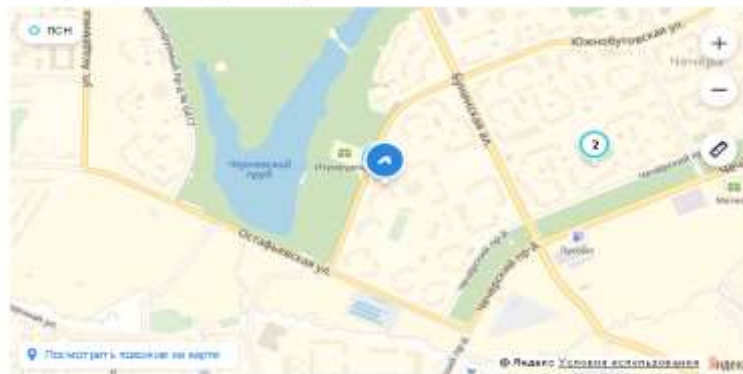
**+7 929 670-67-78**  
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщению](#)

Высота потолков	2.64 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Южнобутовская ул., 137  
 Бунинская аллея, 13 мин пешком · Улица Горчакова, 26 мин. пешком

[На карте](#) [Панорама](#) [Посмотреть рядом](#)



Год постройки	1998	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	45 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности		

2. Аналоги, использованные в доходном подходе

## Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The title is "Сдаю помещение свободного назначения, 111 м², Москва, улица Южнобутовская, 72". The price is listed as 1 200 Р. The location is specified as Moscow, South Butovo district, South Butovo street, house 72. The listing includes a photo of the room, which is empty and has a ladder leaning against the wall. There are also contact details for the agent and a phone number: +7 (987) 819-41-02.

**ПСН в аренду**

Цена:	1 200 Р в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	10 Р	Общая площадь:	111,4 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	4 августа
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	вчера в 12:14

**Информация о доме**

Адрес:	<a href="#">г. Москва, ул. Южнобутовская, Дом 72</a>
Управляющая компания:	ГБУ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА ЮЖНОЕ БУТОВО"
Год постройки:	1999
Количество подъездов:	4
Количество этажей:	10
Серия:	П-44Т <a href="#">планировки квартир</a>
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	155
Тип фундамента:	Иной
Тип перекрытия:	Железобетонные

**Описание**

Сдам помещение 111,4 кв. м. на первом этаже жилого дома, по адресу ул. Южнобутовская 72. 1-я линия. Хороший ремонт. Собственник.




## Аналог № 2

http://www.domofond.ru/om/marcheskiyanedychimost-v-arendu-moskva-255125724

Новая закладка Публичная кадастровая карта

Улица Скобелевская 940 м

Получить похожие объявления



**Днище**  
Размещено объявление: 4 года 6 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 1

8 926 624-44-62

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 8

Связаться с владельцем

Позвонить номер

**Магазин, 75.2 м<sup>2</sup>**

Идеальное торговое помещение в прямую аренду под любой вид деятельности! Предложение без комиссии, первая линия, 1 этаж жилого дома, отдельный вход, широкие рекламные возможности. Все условия рассматриваются при просмотре, звоните, приезжайте. Высокая проходимость, 7-8 минут от метро Скобелевская.  
Арендная ставка 1463р за метр в месяц. Вся дополнительная информация по телефону.

**Информация о предложении**

Цена: 110 018 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 1 463 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 17 556 РУБ.  
Комиссия: нет  
Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин  
Площадь: 75,2 м<sup>2</sup>  
Дата обновления объявления: 28/08/2018  
Дата публикации объявления: 25/06/2018  
Номер в каталоге: 255125724

**Расположение**

Москва, Измайловская улица, 35к1, Южное Бутово, Москва  
Южное Бутово

-  Улица Скобелевская 940 м
-  Бутово 950 м
-  Бульвар Адмирала Ушакова 1,8 км
-  Улица Старокачаловская 2,1 км
-  Бульвар Дмитрия Донского 2,2 км
-  Битца 3,6 км

 Это предложение  Похожие предложения



**390 000 РУБ.**

Без юмиссии

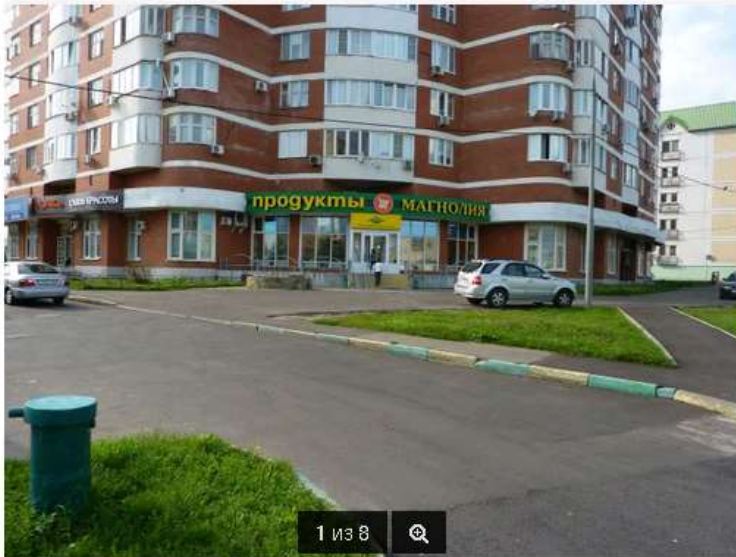
**Коммерческая недвижимость в аренду**

Москва, Южнобутовская улица, 38, Южное Бутово, Москва

Улица Горчакова 350 м

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 8



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

**Семеновский-риэлти**

Размещает объявления: 4 года 2 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 1

8 909 675-74-38

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не сомнитесь на предоплату, если неуверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

**Коммерческая недвижимость, 263.1 м²**

Собственник предлагает в аренду торговое помещение площадью 270 м². Ритейл с отдельным входом в 5 минутах пешком от м. ул. Горчакова и 7 минутах ходьбы от м. Бульвар Адмирала Ушакова. В окружении массовой жилой застройки с социально активным и работающим населением, что подразумевает высокую покупательскую способность. Описание помещения: имеет большие витринные окна; высота потолков - 3 м оборудовано двумя отдельными входами: один - с первой линии, один со двора; оснащено всеми городскими центральными коммуникациями; находится на первой линии домов, с исторически сложившимся активным пешеходным и автомобильным трафиком; Своя парковка перед помещением; огромный рекламный потенциал; Удачное месторасположения, витринное остекление, презентабельные соседи и удачная планировка помещения подразумевает возможность быстрого развития бизнеса

**Информация о предложении**

Цена: 390 000 РУБ.

Цена за м²: 1 482 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 17 788 РУБ.

Комиссия: нет

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое

Площадь: 263,1 м²

Дата обновления объявления: 23/08/2018

Дата публикации объявления: 23/07/2018

Номер в каталоге: 256076657

## Аналог № 4

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-176692385 80%

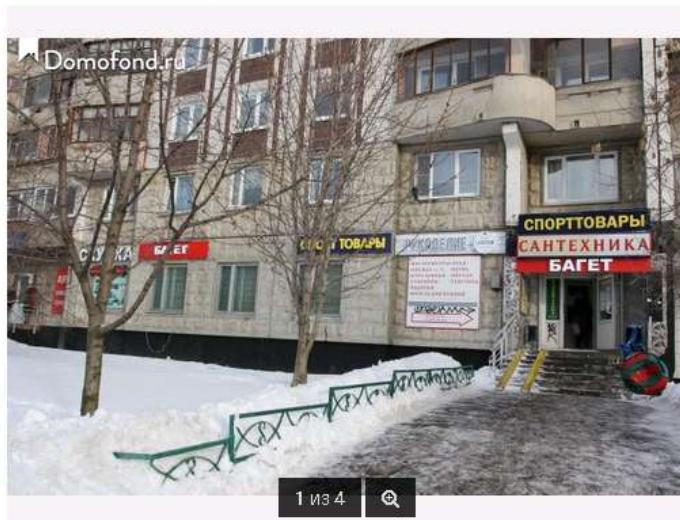
Новая закладка Публичная кадастро...

**Domofond.ru** Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домафонд > Аренда коммерческой недвижимости > Москва > Магазин > Бульвар Адмирала Ушакова > Номер в каталоге: 176692385

**90 000 РУБ.** Магазин в аренду  
Без комиссии  
ул Веневская, 7, Южное Бутово, Москва  
 Бульвар Адмирала Ушакова 320 м

В избранное  
 Получить похожие объявления



**Артем**  
Размещает объявления: 2 года 5 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 0

8 926 180-01-60

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если неуверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

Показать номер

### Магазин, 55 м<sup>2</sup>

Первая линия напротив Виктории. 200 метров от метро "Бульвар Адмирала Ушакова". Промтоварная зона. Есть ещё арендаторы. Режим работы с 10=00 до 21=00. Пультовая охрана.  
Первое помещение - три смежные комнаты 55 кв.метров.  
Второе - отдельная комната - 20 кв. м.  
Также рассмотрим аренду всего помещения целиком 240 кв. м.

#### Информация о предложении

Цена: 90 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 1 636 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 19 636 РУБ.  
Комиссия: нет  
Тип: Коммерческая недвижимость

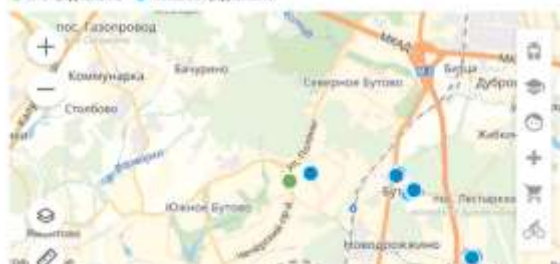
Тип объекта: Магазины  
Площадь: 55 м<sup>2</sup>  
Дата размещения объявления: 25/03/2017  
Дата публикации объявления: 16/01/2017  
Номер в каталоге: 176692385

#### Расположение

ул Веневская, 7, Южное Бутово, Москва  
Южное Бутово

Бульвар Адмирала Ушакова 320 м  
 Улица Скобелевская 650 м  
 Улица Горчакова 1,3 км  
 Бутово 1,7 км  
 Бульварная аллея 2,2 км  
 Сербянка 4,2 км

Это предложение Похожие предложения



https://www.domofond.ru/commercial/yanedstvomest-v-arendu-moskva-253295423

Новая закладка Публичная кадастро...

**Domofond.ru** Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Москва > Магазины > Улица Горькова > Номер в каталоге: 253295423

**330 000 РУБ.** **Магазин в аренду**  
Без комиссии

ул Южнобутовская, 44, Южное Бутово, Москва  
Улица Горькова 410 м

В избранное  
Получить похожие объявления

**Сергей**  
Размещает объявления: 5 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 0


8 905 718-71-10

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru


Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

ЧК S f t vk



1 из 5



Связаться с владельцем Показать номер

**Магазин, 280 м<sup>2</sup>**

Для агентов: вознаграждение только со стороны арендатора!  
Цена не включает коммунальные услуги  
55 кВт электроэнергии

**Информация о предложении**

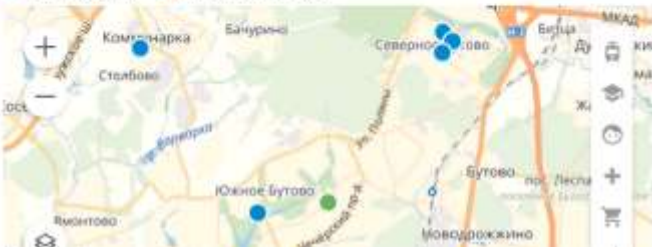
Цена: 330 000 РУБ.	Тип объекта: Магазин
Цена за м <sup>2</sup> : 1 179 РУБ.	Площадь: 280 м <sup>2</sup>
Цена за кв. метр в год: 14 143 РУБ.	Дата обновления объявления: 19/08/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 07/05/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 253295423

**Расположение**

ул Южнобутовская, 44, Южное Бутово, Москва  
Южное Бутово

- Улица Горькова 410 м
- Бульвар Адмирала Ушакова 790 м
- Бунинская аллея 1,2 км
- Улица Скобелевская 1,5 км
- Бутово 2,2 км
- Щербинка 3,5 км

Это предложение Похожие предложения



## Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком оценки

ЗС = 47 000 668

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 32-260/19/1744-07-ЗН/3117  
(залог недвижимости)

Город Москва. Девятнадцатое сентября две тысячи седьмого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «28» августа 2002г., свидетельство выдано Министерством Российской Федерации по налогам и сборам серия 77 №007766008, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН 7702000406, местонахождение (почтовый адрес): 107996 г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 527 от 29 апреля 2005 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16-2900, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006 г. с Дополнительным соглашением №1 от «28» ноября 2006 г. к нему и Дополнительным соглашением №2 от «31» июля 2007 г. к нему, заключенными в г. Москве (далее «Кредитный договор») Банк (или Кредитор) предоставил Закрытому акционерному обществу «Строительное управление №155», в дальнейшем именуемому «Заемщику», в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1 000 000 000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности).

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г.

- 2 000 000 000,00 (Два миллиарда) рублей начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «23» октября 2008 г.

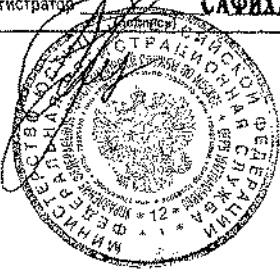
Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Возврат кредита осуществляется ежемесячно, начиная с июля 2008 года в размере не менее 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей, не позднее последнего рабочего дня месяца, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Учетно-договорный отдел  
Административное управление  
ОАО «Банк Москвы»  
« 11 » марта 2007 г.

*И.К. Семенов*

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	44-12
Произведена государственная регистрация	<i>ипотеки</i>
Дата регистрации	25 ОКТ 2007
Номер регистрации	44-77-12/023/2007-542
Регистратор	САФИХАНОВА А.С. (Ф.И.О.)



Заемщик в соответствии с условиями Кредитного договора обязуется:

- вернуть кредит в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом в размере 12 % (Двенадцать) процентов годовых, начисляемых начиная со дня, следующего за днем получения кредита, по день фактического возврата кредита включительно;
- уплатить Кредитору одновременно в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов комиссию за открытие кредитной линии в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить в случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, процентную ставку по кредиту в размере 13,0 % (Тринадцать 0/10) процентов годовых. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств (включительно);
- уплатить в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного Договора) Кредитору неустойку в виде пени в размере 13,0% (Тринадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности, за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным Договором, Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 10,0% (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить при невыполнении/иснадлежащем исполнении Заемщиком п. 3.1.16 – 3.1.31. Кредитного договора Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, за каждый день просрочки выполнения требований указанных пунктов, за каждое нарушение;
- возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Кредитором, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абз.4 п.2.2 Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным п.2.4 Кредитного договора.

Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года.

Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца.

Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п.1.1 Кредитного договора).

Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

1.2. В целях обеспечения надлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, Залогодатель предоставил в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество, далее именуемое «Предмет ипотеки»:

1.2.1. Помещения площадью 143,7 (Сто сорок три целых и 7/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. V ком. 1-11, 11а, 12-15; условный номер 268940, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Ульянова Дмитрия, д. 36 (далее именуемые Помещение 1), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 77 АВ 251113 от «03» ноября 2004 г., выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» ноября 2004 г. сделана запись регистрации № 77-01/06-753/2004-393;

1.2.2. Помещения площадью 167,5 (Сто шестьдесят семь целых и 5/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. VII ком. 1-10; условный номер 77-77-06/046/2006-306, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 (далее именуемые Помещение 2), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 004726 от «30» ноября 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/046/2006-306;

1.2.3. Помещения площадью 196,3 (Сто девяносто шесть целых и 3/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. VIII ком. 1-10; условный номер 77-77-06/046/2006-303, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 (далее именуемые Помещение 3), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 004729 от «30» ноября 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/046/2006-303;

1.2.4. Помещения площадью 317,8 (Триста семнадцать целых и 8/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. I ком. 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3 (далее именуемые Помещение 4), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 266174 от «14» декабря 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» декабря 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/088/2006-266;

1.2.5. Помещения площадью 47,0 (Сорок семь целых и 0/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. II ком. 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3 (далее именуемые Помещение 5), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 266172 от «14» декабря 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» декабря 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/088/2006-265.

1.3. Технические характеристики Помещения 1, Помещения 2, Помещения 3, Помещения 4; Помещения 5 отражены в следующих документах:

1.3.1. Технические характеристики Помещения 1 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 19.10.2006 г., выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 20.04.2007 г. № дела 2653/33, поэтажном плане на Помещение 1, выданном Юго-Западное №1



ТБТИ г. Москвы 03.05.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 20.04.2007г.;

1.3.2. Технические характеристики Помещения 2 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 15.06.2001 г., выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 10.04.2007 г. № дела 3840/23, поэтажном плане на Помещение 2, выданном Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2007 г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2006г.;

1.3.3. Технические характеристики Помещения 3 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 15.06.2001 г., выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 10.04.2007 г. № дела 3840/23, поэтажном плане на Помещение 3, выданном Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2007г.;

1.3.4. Технические характеристики Помещения 4 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 25.04.2007 г., выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007 г. № дела 2719/32, поэтажном плане на Помещение 4, выданном Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 03.05.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007г.;

1.3.5. Технические характеристики Помещения 5 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 25.04.2007 г., выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007 г. № дела 2719/32, поэтажном плане на Помещение 5, выданном Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 03.05.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007г.;

1.4. Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 47 000 668 (Сорок семь миллионов шестьсот шестьдесят восемь) рублей, в том числе:

1.4.1. Помещение 1 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 15 477 858 (Пятнадцать миллионов четыреста семьдесят семь тысяч восемьсот пятьдесят восемь 0/100) рублей;

1.4.2. Помещение 2 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 10 002 488 (Десять миллионов две тысячи четыреста восемьдесят восемь 0/100) рублей;

1.4.3. Помещение 3 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 11 722 318 (Одиннадцать миллионов семьсот двадцать две тысячи триста восемнадцать 0/100) рублей;

1.4.4. Помещение 4 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 8 535 651 (Восемь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот пятьдесят один 0/100) рублей;

1.4.5. Помещение 5 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 1 262 353 (Один миллион двести шестьдесят две тысячи триста пятьдесят три 0/100) рубля.

1.5. Ипотечкой обеспечивается, в соответствии с оценочной стоимостью Предмета ипотеки, обязательства Заемщика по Кредитному договору (включая уплату процентов и штрафных санкций), расходы, связанные с обращением взыскания на Предмет ипотеки, судебные издержки, расходы по реализации Предмета ипотеки, а также другие убытки.

1.6. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет ипотеки не обременен, под арестом и запрещением не состоит, в безвозмездное пользование, в залог не передан.

Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет ипотеки под арестом и запрещением не состоит, в безвозмездное пользование, в аренду не передан, не обременен, за исключением следующего обременения:

а) Помещение 1:

- Ипотека срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - 25.10.2006 г.

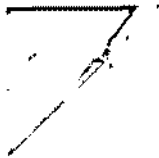
Гос. регистрация: 77-77-12/003/2006-114 от 16.02.2006 г.

Залогодержатель – Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (Открытое акционерное общество).

1.7. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора в отношении любого из земельных участков, занятых зданиями, в которых расположены помещения, являющиеся Предметом ипотеки, им не оформлены и не были оформлены ранее земельно-правовые отношения.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. В течение всего срока действия настоящего Договора Залогодатель имеет право пользования Предметом ипотеки в соответствии с его назначением.



2.2. Залогодатель обязан:

- 2.2.1. В письменной форме предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации Договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки;
- 2.2.2. Своевременно и в полном объеме обеспечить выполнение обязательств по возврату кредита и процентов, предусмотренных Кредитным договором;
- 2.2.3. Не допускать реализации Предмета ипотеки полностью или частично;
- 2.2.4. Не допускать повторный залог Предмета ипотеки, а также его обременение в период действия настоящего Договора без письменного согласия Залогодержателя;
- 2.2.5. Обеспечить сохранность и содержание Предмета ипотеки в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;
- 2.2.6. Своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт, оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и использованием Предметом ипотеки;
- 2.2.7. Своевременно и в полном объеме производить оплату всех предусмотренных налогов и иных платежей, связанных с использованием земельным участком;
- 2.2.8. При порче, уничтожении Предмета ипотеки полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлечь его для составления актов о понесенных убытках. В течение 15-ти дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога;
- 2.2.9. Обеспечивать по первому письменному требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к Предмету ипотеки. Обеспечить Залогодержателю сопровождение при проверках хранения и эксплуатации Предмета ипотеки;
- 2.2.10. Обеспечить не позднее 30 дней с даты государственной регистрации Договора заключение и ежегодное перезаключение со страховой компанией, согласованной с Кредитором, договора страхования Предмета ипотеки, на сумму не ниже залоговой стоимости Предмета ипотеки, сроком не менее срока действия Кредитного договора плюс один месяц с указанием Банка в качестве Выгодоприобретателя;
- 2.2.11. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, о его изъятии или об обременении Предмета ипотеки, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета ипотеки, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя;
- 2.2.12. Использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет ипотеки, предусмотренные ст. 12 ГК РФ.
- 2.2.13. В письменной форме предупредить Залогодержателя об оформлении земельно-правовых отношений в отношении любого из земельных участков, на которых расположены помещения являющиеся Предметом ипотеки, и подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об ипотеке земельного участка (участков), либо об ипотеке права аренды земельного участка (участков) на котором расположены помещения, являющиеся Предметом ипотеки.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

- 3.1. В любой момент в течение всего срока действия настоящего Договора Залогодержатель имеет право:
- 3.1.1. По документам и фактически проверять наличие, размер, сохранность и качество Предмета ипотеки;
- 3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета ипотеки;
- 3.1.3. Требовать досрочного возврата кредита в случае, если Предмет ипотеки (или его часть), будет утрачен, и с согласия Залогодержателя не восстановлен или не заменен другим имуществом, равным по стоимости утраченному Предмету ипотеки;
- 3.1.4. Оказывать Залогодателю юридическую помощь в случаях оспаривания прав на Предмет ипотеки;
- 3.1.5. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Предметом ипотеки, правил содержания и/или ремонта Предмета ипотеки, обязанности принимать меры по сохранению Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки, а также при нарушении обязанностей по страхованию Предмета ипотеки или при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета



ипотеки. Если в удовлетворении такого требования отказано, либо оно не удовлетворено, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет ипотеки.

3.1.6. Обратиться с иском на Предмет ипотеки до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, установленных законом, а также в случаях нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных Кредитным договором.

#### **4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ**

4.1. Залогодержатель имеет право удовлетворить свои требования по Кредитному договору за счет Предмета ипотеки в случаях и порядке, установленных законом и настоящим Договором.

4.2. Залогодержатель имеет право обратиться с иском на Предмет ипотеки в случае невыполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, а также в иных случаях, установленных законом.

4.3. Реализация Предмета ипотеки осуществляется в порядке, предусмотренном законом.

#### **5. САНКЦИИ**

5.1. В случае нарушения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных в п.п. 2.2.1., 2.2.3, 2.2.4, 2.2.9, 2.2.10 настоящего Договора, Залогодатель обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов от стоимости Предмета ипотеки, указанной в п. 1.4 настоящего Договора.

#### **6. ЮРИСДИКЦИЯ**

6.1. Настоящий Договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или связанные с ним, подлежат разрешению путем переговоров, а в случае не достижения согласия в Арбитражном суде г. Москвы.

#### **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

#### **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все изменения и дополнения к Договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон, нотариально удостоверены и зарегистрированы в установленном порядке.

8.2. Все государственные налоги и пошлины, равно как и другие расходы по подготовке Договора, его государственной регистрации, уплачивает Залогодатель.

8.3 Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 334-354, 368-379, 454, 460 ГК РФ нотариусом Сторонам разъяснено.

8.4. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, содержание которых ему известно и понятно.

8.5. Договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится у нотариуса г. Москвы Дядька Ярослава Ивановича, по адресу: г. Москва, Вознесенский пер., д. 21, четвертый - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

#### **9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

9.1. Залогодержатель:



**ОАО «Банк Москва»**

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3  
Телефон: (495) 785-80-00, 105-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00  
Корреспондентский счет № 3010181050000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,  
БИК 044525219, ИНН 7702000406

**9.2. Залогодатель:**

**Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»**

Местонахождение: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, дом 81  
Телефон: (495) 719-90-11  
Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №3010181050000000219 в  
ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,  
БИК 044525219  
ИНН 7726053171

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

От имени Залогодержателя:  
Вице-президент ОАО «Банк Москва»

Ермолаев Сергей Владимирович / С.В. Ермолаев /  
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Зам. Главного бухгалтера ОАО «Банк Москва»

Горина Марина Петровна / М.П. Горина /  
(фамилия, имя, отчество)

От имени Залогодателя:  
Генеральный директор ЗАО «Строительное управление №155»

Мещеряков Александр Сергеевич / А.С. Мещеряков /  
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Главный бухгалтер ЗАО «Строительное управление №155»

Афанасьева Елена Николаевна / Е.Н. Афанасьева /  
(фамилия, имя, отчество)





Город Москва, девятнадцатое сентября две тысячи седьмого года.

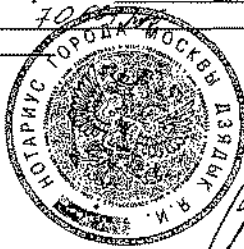
Настоящий договор удостоверен мной, Дядьком Ярославом Ивановичем, нотариусом г. Москвы. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, полномочия представителей, правоспособность Акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), Закрытого акционерного общества «Строительное управление №155», а также принадлежность Предмета залога Закрытому акционерному обществу «Строительное управление №155», проверены.

Настоящий Договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 16А-42-94

Взыскано по тарифу 70

Нотариус \_\_\_\_\_



**ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 32-260/19/2083-07-ЗН/3117**  
(залог недвижимости)

Город Москва. Первое ноября две тысячи седьмого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «28» августа 2002г., свидетельство выдано Министерством Российской Федерации по налогам и сборам серия 77 №007766008, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН 7702000406, местонахождение (почтовый адрес): 107996 г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице «Банк», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 527 от 29 апреля 2005 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16-2900, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Заместителя генерального директора-директора Департамента финансов Мурашко Сергея Владиславовича, действующего на основании доверенности № 267 от 16.04.2007 г., вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006 г. с Дополнительным соглашением №1 от «28» ноября 2006 г. к нему и Дополнительным соглашением №2 от «31» июля 2007 г. к нему, заключенными в г. Москве (далее «Кредитный договор») Банк (или Кредитор) предоставил Закрытому акционерному обществу «Строительное управление №155», в дальнейшем именуемому «Заемщику», в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1 000 000 000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности).

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г.

- 2 000 000 000,00 (Два миллиарда) рублей начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «23» октября 2008 г.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Возврат кредита осуществляется ежемесячно, начиная с июля 2008 года в размере не менее 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей, не позднее последнего рабочего дня месяца, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

Заемщик в соответствии с условиями Кредитного договора обязуется:

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Учетно-договорный отдел  
Административное управление  
ОАО «Банк Москвы»

*С. С. Соловьев*  
« 11 » ноября 2007 г.

- вернуть кредит в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом в размере 12 % (Двенадцать) процентов годовых, начисляемых начиная со дня, следующего за днем получения кредита, по день фактического возврата кредита включительно;
- уплатить Кредитору одновременно в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов комиссию за открытие кредитной линии в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить в случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, процентную ставку по кредиту в размере 13,0 % (Тринадцать 0/10) процентов годовых. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств (включительно);
- уплатить в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного Договора) Кредитору неустойку в виде пени в размере 13,0% (Тринадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности, за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным Договором, Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 10,0% (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить при невыполнении/ненадлежащем исполнении Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных п. 3.1.16 – 3.1.19., и /или 3.1.22-3.1.31 Кредитного договора Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы максимального лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, за каждый день просрочки выполнения требований указанных пунктов, за каждое нарушение;
- возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Кредитором, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абз.4 п.2.2 Кредитного договора, Заемщик обязан погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнять все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой непогашенный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным п.2.4 Кредитного договора.

Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года.

7

Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца.

Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1 Кредитного договора).

Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

1.2. В целях обеспечения надлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, Залогодатель предоставляет в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество, далее именуемое «Предмет ипотеки»:

1.2.1. Помещения площадью 154,2 (Сто пятьдесят четыре целых и 2/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14; условный номер 77-77-12/009/2007-534, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6 (далее именуемые Помещение 1), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77АЖ 037122 от «25» июня 2007 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» июня 2007 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/009/2007-534.

1.3. Технические характеристики Помещения 1, отражены в следующих документах:

1.3.1. Технические характеристики Помещения 1 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.10.2006 г., выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.10.2007 г. № дела 3838/1, поэтажном плане на Помещение 1, выданном Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 15.10.2007г. и экспликация к нему, выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.10.2007г.

1.4. Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 7 148 509 (Семь миллионов сто сорок восемь тысяч пятьсот девять 0/100) рублей.

1.5. Ипотечкой обеспечивается, в соответствии с оценочной стоимостью Предмета ипотеки, возврат основного долга, процентов по кредиту и неустойки, возмещение убытков, причиненных неисполнением или просрочкой исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору, расходы, связанные с обращением взыскания на Предмет ипотеки, судебные издержки, расходы по реализации Предмета ипотеки.

1.6. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет ипотеки не обременен, под арестом и запрещением не состоит, в безвозмездное пользование, в залог не передан.

1.7. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора в отношении земельного участка, занятого зданием, в котором расположено помещение, являющиеся Предметом ипотеки, им не оформлены и не были оформлены ранее земельно-правовые отношения.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. В течение всего срока действия настоящего Договора Залогодатель имеет право пользования Предметом ипотеки в соответствии с его назначением.

2.2. Залогодатель обязан:

2.2.1. В письменной форме предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации Договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки;

2.2.2. Своевременно и в полном объеме обеспечить выполнение обязательств по возврату кредита и процентов, предусмотренных Кредитным договором;

2.2.3. Не допускать реализации Предмета ипотеки полностью или частично;

2.2.4. Не допускать повторный залог Предмета ипотеки, а также его обременение в период действия настоящего Договора без письменного согласия Залогодержателя;

2.2.5. Обеспечить сохранность и содержание Предмета ипотеки в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;

2.2.6. Своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт, оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и использованием Предмета ипотеки;

2.2.7. Своевременно и в полном объеме производить оплату всех предусмотренных налогов и иных платежей, связанных с использованием земельным участком;

2.2.8. При порче, уничтожении Предмета ипотеки полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлекать его для составления актов о понесенных убытках. В



7

течение 15 дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога;

2.2.9. Обеспечивать по первому письменному требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к Предмету ипотеки. Обеспечить Залогодержателю сопровождение при проверках хранения и эксплуатации Предмета ипотеки;

2.2.10. Обеспечить не позднее 30 дней с даты государственной регистрации Договора заключение и ежегодное перезаключение со страховой компанией, согласованной с Кредитором, договора страхования Предмета ипотеки, на сумму не ниже залоговой стоимости Предмета ипотеки, сроком не менее срока действия Кредитного договора плюс один месяц с указанием Банка в качестве Выгодоприобретателя;

2.2.11. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, о его изъятии или об обременении Предмета ипотеки, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета ипотеки, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя;

2.2.12. Использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет ипотеки, предусмотренные ст. 12 ГК РФ.

2.2.13. В письменной форме предупредить Залогодержателя об оформлении земельно-правовых отношений в отношении любого из земельных участков, на которых расположены помещения являющиеся Предметом ипотеки, и подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об ипотеке земельного участка (участков), либо об ипотеке права аренды земельного участка (участков) на котором расположены помещения, являющиеся Предметом ипотеки.

2.2.14. При порче, уничтожении Помещения полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлекать его для составления актов о понесенных убытках. В течение 3-х дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. В любой момент в течение всего срока действия настоящего Договора Залогодержатель имеет право:

3.1.1. По документам и фактически проверять наличие, размер, сохранность и качество Предмета ипотеки;

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета ипотеки;

3.1.3. Требовать досрочного возврата кредита в случае, если Предмет ипотеки (или его часть), будет утрачен, и с согласия Залогодержателя не восстановлен или не заменен другим имуществом, равным по стоимости утраченному Предмету ипотеки;

3.1.4. Оказывать Залогодателю юридическую помощь в случаях оспаривания прав на Предмет ипотеки;

3.1.5. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Предметом ипотеки, правил содержания и/или ремонта Предмета ипотеки, обязанности принимать меры по сохранению Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки, а также при нарушении обязанностей по страхованию Предмета ипотеки или при необоснованном отказе Залогодержателя в проверке Предмета ипотеки. Если в удовлетворении такого требования отказано, либо оно не удовлетворено, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет ипотеки.

3.1.6. Обратиться с иском на Предмет ипотеки до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, установленных законом, а также в случаях нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных Кредитным договором.

### 4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

4.1. Залогодержатель имеет право удовлетворить свои требования по Кредитному договору за счет Предмета ипотеки в случаях и порядке, установленных законом и настоящим Договором.

4.2. Залогодержатель имеет право обратиться с иском на Предмет ипотеки в случае невыполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, а также в иных случаях, установленных законом.

4.3. Реализация Предмета ипотеки осуществляется в порядке, предусмотренном законом.

## 5. САНКЦИИ

5.1. В случае нарушения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных в п.п. 2.2.1., 2.2.3, 2.2.4, 2.2.9, 2.2.10 настоящего Договора, Залогодатель обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов от стоимости Предмета ипотеки, указанной в п. 1.4 настоящего Договора.

## 6. ЮРИСДИКЦИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или связанные с ним, подлежат разрешению путем переговоров, а в случае не достижения согласия в Арбитражном суде г. Москвы.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

## 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к Договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон, нотариально удостоверены и зарегистрированы в установленном порядке.

8.2. Все государственные налоги и пошлины, равно как и другие расходы по подготовке Договора, его государственной регистрации, уплачивает Залогодатель.

8.3. Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 334-354, 368-379, 454, 460 ГК РФ нотариусом Сторонам разъяснено.

8.4. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, содержание которых ему известно и понятно.

8.5. Договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится у нотариуса г. Москвы Дядька Ярослава Ивановича, по адресу: г. Москва, Вознесенский пер., д. 21, четвертый - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

## 9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 9.1. Залогодержатель:

**ОАО «Банк Москва»**

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 785-80-00, 105-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

### 9.2. Залогодатель:

**Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»**

Местонахождение: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, дом 81

Телефон: (495) 719-90-11

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,

БИК 044525219

ИНН 7726053171

7/6

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:  
Вице-президент ОАО «Банк Москвы»

Ермолаев Сергей Владимирович / С.В. Ермолаев /  
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Зам. Главного бухгалтера ОАО «Банк Москвы»

Горина Марина Александровна / М.П. Горина /  
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

От имени Залогодателя:  
Заместитель генерального директора-Директор департамента финансов ЗАО «Строительное управление №155»

Муранко Сергей Владиславович / С.В. Муранко /  
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Главный бухгалтер ЗАО «Строительное управление №155»

Афанасьева Елена Николаевна / Е.Н. Афанасьева /  
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
№ регистрации округа 77-16
Произведена государственная регистрация договора ипотеки
Дата регистрации 24 ДЕК 2007
№ регистрации 77-77-006/2007-89
Регистратор <u>Кичанкина Л.А.</u> (Ф.И.О.)



*[Handwritten mark]*

## Приложение 4. Копия Задания на оценку

Приложение № 1 к  
Договору на проведение оценки  
№ 228-18/н от 03.09.2018 г.

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки	Объекты недвижимости					
		№ п/п	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	№ рег. права
1.1.	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)						
1.2.	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1	Помещение: этаж 1 пом. VII ком. 1-10	г. Москва, ул. Горькова, д. 5	77:06:0012 003:8287	167,5	№ 77-77-06/046/2006-306 от 30.11.2006 (Собственность)
		2	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-11	г. Москва, ул. Горькова, д. 6	77:06:0012 003:8286	196,3	№ 77-77-06/046/2006-303 от 30.11.2006 (Собственность)
		3	Помещение: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14	г. Москва, ул. Лаврова-Азмара, д. 6	77:06:0012 010:5716	154,2	№ 77-77-12/009/2007-534 от 25.06.2007 (Собственность)
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Оценка проводится без учета долговых обязательств и иных обременений отношении объекта оценки или его частей.					
2.1.	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки						
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости					
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены торгов					
5	Вид стоимости	Рыночная					
6	Дата оценки	03.09.2018 г.					
7	Срок проведения оценки	7 (семь) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет исполнителя					
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.,</li> <li>– ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297,</li> <li>– ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298,</li> <li>– ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299,</li> <li>– ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611,</li> <li>– Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО».</li> </ul> <p>2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права. Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.</p> <p>3. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки Собственником/эксплуататором активов, а так-</p>					

6

		<p>же лично собранной информации в процессе осмотра имущества.</p> <p>4. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</p> <p>Прочие допущения и ограничения формируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.</p>
9	Иные расчетные величины	Не требуются
10	Организация осмотра объекта оценки	
10.1	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Препятствий к осмотру не выявлено.
11	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
12	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует.

**Заказчик:**  
АО «СУ-155»

И.о. конкурсного управляющего  
АО «СУ-155»



..... Белокопыт А.В.

**Исполнитель:**  
ООО «Независимая Оценка»

Генеральный директор

.....Селезнев С.Э.  
м.п.