

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

ОТЧЕТ **№ 0366(2)-ОЦ/2018**

**об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости, принадлежащих АО «ПКО
«Картография» (ИНН 7722803264), находящихся по адресу:
г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1**

г. Москва, 2018г.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

Исх. №0366(2)-ОЦ/2018 от 06.12.2018

Конкурсному управляющему
АО «ТКО «Картография»
(ИНН 7722803264)
Ознобихиной М.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора № 0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017 и Задания на оценку №2 от 01.11.2018 нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

Объект оценки: Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ТКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:

Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Изн. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	1	29 350,00	0	рабочее
Итого:			29 350,00	0,00	

- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещения I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Изн. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	1	29 450,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	1	11 010,00	0	рабочее
Итого:			73 490,00	0,00	

- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещения I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Изн. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная кат "ПП.П." (02297-01,1)	2297	1	38 350,00	0	рабочее
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	1	19 750,00	0	рабочее

Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер Satyo SАP KС181 СH (002134 -01.1)	2134	1	44 708,33	0	рабочее
Кондиционер SАP-KC91СH (002135 - 01.1)	2135	1	27 187,50	0	рабочее
Охранная сигнализация	488	1	17 481,00	0	рабочее
Система вентиляции и кондиционирования	2256	1	506 341,22	0	рабочее
Итого:			728 538,39	0,00	

Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.

Собственник оцениваемого объекта: Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПТКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость¹.

Дата оценки: 01.11.2018.

Период проведения оценки: 01.11.2018 – 06.12.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Адрес места нахождения Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.

Оценка проведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года;
- Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а так же проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.
2. Ознакомление с представленным пакетом документов на объекты оценки.
3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (п.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

5. Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.
6. Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

Сведения об Исполнителе: ЗАО «Мегаполис ТРаст» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, ИЭН 7727520245, КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, дата присвоения 07.09.2004. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк», корр. счет 30101810300000000659, БИК 044585659. Тел. 8(499) 124-8558. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис ТРаст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике: Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПИ №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлениям: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года, «Оценка движимого имущества» № 011884-2 от 10 мая 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки составляет:

170 292 000 (Сто семьдесят миллионов двести девяносто две тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10 (включая неотделимые улучшения)	31 264 000
Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106 (включая неотделимые улучшения)	53 086 000
Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149 (включая неотделимые улучшения)	85 856 000
Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997	86 000
Итого	170 292 000

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017 и Задания на оценку №2 от 01.11.2018 составлен Отчет №0366(2)-ОЦ/2018, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Траст»



О.А. Назарова

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Траст»
О.А. Назарова
«06» декабря 2018 года



СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Объект оценки: Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:

- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	1	29 350,00	0	рабочее
Итого:			29 350,00	0,00	

- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	1	29 450,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	1	11 010,00	0	рабочее
Итого:			73 490,00	0,00	

- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-

35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	1	38 350,00	0	рабочее
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	1	19 750,00	0	рабочее
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 - 01.1)	2134	1	44 708,33	0	рабочее
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	1	27 187,50	0	рабочее
Охранная сигнализация	488	1	17 481,00	0	рабочее
Система вентиляции и кондиционирования	2256	1	506 341,22	0	рабочее
Итого:			728 538,39	0,00	

- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997 (далее Объект оценки).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:

- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200х1430)	2299	1	29 350,00	0	рабочее
Итого:			29 350,00	0,00	

- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290х1460)	2298	1	29 450,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	1	11 010,00	0	рабочее
Итого:			73 490,00	0,00	

- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б,

127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	1	38 350,00	0	рабочее
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	1	19 750,00	0	рабочее
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 - 01.1)	2134	1	44 708,33	0	рабочее
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	1	27 187,50	0	рабочее
Охранная сигнализация	488	1	17 481,00	0	рабочее
Система вентиляции и кондиционирования	2256	1	506 341,22	0	рабочее
Итого:			728 538,39	0,00	

- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.

Адрес (местоположение) оцениваемого имущества: г. Москва, Волгоградский проспект, д. 45, стр. 1.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки: право собственности на нежилые помещения и сооружение, право аренды на земельный участок, приходящийся на помещения (права на земельный участок не оформлены).

Существующие ограничения (обременения) права: обременений нет.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).

Заказчик: Конкурсный управляющий АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264, ОГРН 1137746225231 от 15.03.2013) Ознобихина Мария Николаевна (ИНН 773012865833), действующий на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 27.07.2017 по делу А40-35216/16-174-61.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость².

Дата оценки: 01.11.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 01.11.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 01.11.2018 – 06.12.2018.

Балансовая стоимость: 6 208 898,39 рублей.

² Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

Материалы, представленные Исполнителю: Инвентаризационные описи, Выписки из ЕГРН от 01.11.2018 «Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), Кадастровые паспорта помещений от 12.07.2016, Кадастровый паспорт земельного участка от 05.06.2015, Выписка из Технического паспорта БТИ на здание, Экспликация БТИ, поэтажные планы БТИ.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка объектов оценки: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация

ссылки на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
- может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
 - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;
 - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
18. Объект оценки является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

Форма Отчета и объем исследования: Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

Особые условия: При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

Сведения об Исполнителе:

ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, ИНН 7727520245, КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, дата присвоения 07.09.2004. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк», корр. счет 30101810300000000659, БИК 044585659. Тел. 8(499) 124-8558. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике, выполнившем отчет об оценке:

Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков под регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлениям: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года, «Оценка движимого имущества» № 011884-2 от 10 мая 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 14 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного

телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.
Степень участия оценщика в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки без учета НДС составляет:

170 292 000 (Сто семьдесят миллионов двести девяносто две тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10 (включая неотделимые улучшения)	31 264 000
Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106 (включая неотделимые улучшения)	53 086 000
Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149 (включая неотделимые улучшения)	85 856 000
Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997	86 000
Итого	170 292 000

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



Handwritten signature

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	14
1.1. Основные факты и выводы	14
1.2. Задание на оценку	20
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	26
1.4. Перечень источников информации для проведения оценки	27
1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности	27
1.6. Используемое определение стоимости	28
1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки	29
1.8. Используемая терминология	30
1.9. Последовательность определения стоимости Объекта	32
1.10. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	32
1.11. Заявление о соответствии	33
1.12. Положение об ответственности	33
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
2.1. Общая характеристика Объекта оценки	34
2.2. Сведения Росреестра об объектах недвижимости	38
2.3. Описание объектов недвижимости	42
2.3.1. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки	42
2.3.2. Сведения о здании, в котором находятся оцениваемые помещения	46
2.3.3. Сведения о земельном участке, в пределах которого находится Объект оценки	46
2.4. Описание юридических прав	47
2.5. Анализ местоположения Объекта оценки	49
2.6. Заключение по анализу состояния Объекта оценки	52
2.7. Анализ достаточности и достоверности информации	53
2.8. Анализ ликвидности Объекта оценки	53
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	57
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта на рынок, к которому он относится	57
4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в октябре 2018г.	57
4.1.1. Общая характеристика прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года.	60
4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки	63
4.2.1. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы по итогам III квартала 2018г.	64
4.2.2. Классификация офисных помещений	66
4.2.3. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Москвы за III квартал 2018г.	68
4.3. Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости	71
4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	74
4.5. Анализ основных ценообразующих факторов	75
4.6. Выводы по разделу	77
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	78
5.1. Описание процедуры оценки	78
5.2. Подходы к оценке недвижимости	78
5.3. Выбор подходов и методов к оценке	79
5.3.1. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке помещений	79
5.3.2. Обоснование применения доходного подхода к оценке помещений	79
5.3.3. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке помещений	80
5.3.4. Обоснование выбора подходов для оценки сооружения	80
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПОМЕЩЕНИЙ	82
6.1. Принципы сравнительного подхода	82
6.2. Описание метода сравнения продаж	82
6.3. Определение рыночной стоимости помещений сравнительным подходом	83

6.3.1.	ВЫБОР СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, СРАВНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С АНАЛОГАМИ И ПРОВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	85
6.3.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 276,7 кв. м НА 1-ОМ ЭТАЖЕ, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	85
6.3.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 1 365,7 кв. м НА 3-ЕМ ЭТАЖЕ, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	94
6.3.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 2 082,1 кв. м НА 4-ОМ ЭТАЖЕ, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	103
7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПОМЕЩЕНИЙ	113
7.1.	ВЫБОР МЕТОДА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	113
7.2.	ОПИСАНИЕ МЕТОДА ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ	114
7.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	115
7.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	116
7.4.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 276,7 кв. м НА 1-ОМ ЭТАЖЕ.....	116
7.4.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 1 366,2 кв. м НА 3-ЕМ ЭТАЖЕ	125
7.4.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 2 082,1 кв. м НА 4-ОМ ЭТАЖЕ	135
7.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА	144
7.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ ОБЪЕКТА	145
7.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И РАСХОДОВ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	146
7.8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ И СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	149
7.9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	151
8.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СООРУЖЕНИЯ.....	155
8.1.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	155
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА.....	155
8.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ.....	157
8.4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ.....	159
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	161
9.1.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	161
9.1.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВ И НЕДОСТАТКОВ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	161
9.1.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	163
9.2.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СООРУЖЕНИЯ МЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАРАЖ	164
9.2.1.	Вывод итоговой стоимости Объекта оценки	165
10.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ.....	166
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		169
1.	Правовая информация	169
2.	Методическая и справочная информация.....	169
3.	ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ	169
5.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	170
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ		177
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ.....		184
	Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией	184
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3. «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости»	188
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.3.2.	193
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделам 6.3.3. и 6.3.4.	196
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.1.	199
	Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделам 7.4.2 и 7.4.3.	202
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....		205

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:																												
	- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)</td> <td>2299</td> <td>29 350,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого:</td> <td></td> <td>29 350,00</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0	Итого:		29 350,00	0																
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																									
	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0																									
	Итого:		29 350,00	0																									
	- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)</td> <td>2298</td> <td>29 450,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1</td> <td>2287</td> <td>11 010,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2</td> <td>2288</td> <td>11010</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3</td> <td>2289</td> <td>11 010,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4</td> <td>2290</td> <td>11 010,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого:</td> <td></td> <td>73 490,00</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11010		Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0	Итого:		73 490,00	0
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																									
	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0																									
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0																										
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11010																											
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0																										
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0																										
Итого:		73 490,00	0																										
- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)</td> <td>2297</td> <td>38 350,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Samsung SH-09 ZA8</td> <td>0</td> <td>19 750,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №2 с монтажом</td> <td>2280</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №3 с монтажом</td> <td>2291</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте</td> <td>2281</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)</td> <td>2134</td> <td>44 708,33</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0	Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0	Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0	Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0	Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0	
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																										
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0																										
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0																										
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0																										
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0																										
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0																										
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0																										

	Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0
	Охранная сигнализация	488	17 481,00	0
	Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0
	Итого		728 538,39	0
- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3x5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:			
	- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:			
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0
	Итого:		29 350,00	0
	- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:			
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11 010	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0
	Итого:		73 490,00	0
- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:				
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0	
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0	

	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0
	Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0
	Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0
	Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0
	Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0
	Охранная сигнализация	488	17 481,00	0
	Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0
	Итого		728 538,39	0
- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:			
	- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:			
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200х1430)	2299	29 350,00	0
	Итого:		29 350,00	0
	- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:			
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290х1460)	2298	29 450,00	0
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0	
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11010		
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0	
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0	
Итого:		73 490,00	0	
- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:				

	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0
	Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0
	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0
	Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0
	Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0
	Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0
	Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0
	Охранная сигнализация	488	17 481,00	0
	Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0
	Итого		728 538,39	0
	<p>- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.</p> <p><i>Характеристики здания, в котором находятся помещения:</i> кадастровый номер здания: 77:04:0002004:1029; общая площадь здания: 57 139,3 кв. м; этажность здания: 7 этажей, кроме того: подземный этаж - техподвал; год постройки здания: 1987г.; функциональное назначение здания: административное; адрес: г. Москва, Волгоградский проспект, д. 45, стр. 1.</p> <p><i>Характеристика земельного участка, в пределах которого расположено здание:</i> кадастровый номер земельного участка: 77:04:0002004:47; площадь участка: 24 400 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования (по документу): объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9). Источник: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018</p>			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности на нежилые помещения и сооружение, право аренды на земельный участок, приходящийся на помещения (права на земельный участок не оформлены)			
Ограничения (обременения) прав	Без обременений			
Собственник объекта оценки	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).			
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость ³			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О			

³ Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

	несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).
Предполагаемое использование результатов оценки	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
Дата оценки	01.11.2018
Период проведения оценки	с 01.11.2018 по 06.12.2018
Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки	01.11.2018
Номер отчета	0366(2)-ОЦ/2018
Дата составления отчета об оценке	06.12.2018
Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)	Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018
Балансовая стоимость Объекта оценки	6 208 898,39 рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: <ul style="list-style-type: none"> • может использоваться только в указанных в настоящем задании на оценку целях; • может использоваться для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе и устареваниях	Описание оцениваемого имущества приведено в разделе 2.2 настоящего Отчета. Данные о физическом износе представлены в разделе 2.6 настоящего Отчета. Устаревания отсутствуют.
Функциональное назначение Объекта оценки согласно БТИ	Административное и производственно-складское
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Административное (офисное)
Класс и тип объекта недвижимости	Объект оценки можно условно отнести к офисным помещениям класса «С» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе Ошибка! Источник ссылки не найден. астоящего Отчета)
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018, Инвентаризационные описи, Выписки из ЕГРН от 01.11.2018 «Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), Кадастровые паспорта помещений от 12.07.2016, Кадастровый паспорт земельного участка от 05.06.2015, Выписка из Технического паспорта БТИ на здание, Экспликация БТИ, Позэтажные планы БТИ, Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от

	Заказчика.	
Степень ликвидности Объекта оценки	Низкая, 7-18 месяцев	
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки	170 292 000 (Сто семьдесят миллионов двести девяносто две тысячи) рублей	
Использованные подходы для расчета рыночной стоимости Объекта оценки		
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Применялся для оценки сооружения металлический гараж. Не применялся для оценки встроенных помещений. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся для оценки встроенных помещений. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся для оценки встроенных помещений. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Результаты оценки рыночной стоимости помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	32 399 225	0,5
Доходный подход	30 128 243	0,5
Итоговая рыночная стоимость округленно	31 264 000 (Тридцать один миллион двести шестьдесят четыре тысячи) рублей	
Результаты оценки рыночной стоимости помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	54 441 912	0,5
Доходный подход	51 730 422	0,5
Итоговая рыночная стоимость округленно	53 086 000 (Пятьдесят три миллиона восемьдесят шесть тысяч) рублей	
Результаты оценки рыночной стоимости помещения площадью 2 081,6 кв. м на 4-ом этаже, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	78 379 297	0,5
Доходный подход	93 333 564	0,5
Итоговая рыночная стоимость округленно	85 856 000 (Восемьдесят пять миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	
Результаты оценки рыночной стоимости сооружения металлический гараж, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	85 643	1,0
Сравнительный подход	не применялся	0
Доходный подход	не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость округленно	86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) рублей	

<i>Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)</i>	
<i>Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)</i>	
<i>Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)</i>	
<i>Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).</i>	
<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.</i>	
<i>Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.</i>	
<i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>	
Приложение Копии документов	
<i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>правоустанавливающие документы</i>	Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>заключения специальных экспертиз</i>	Не проводилась (не прилагаются)

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №2 от 01.11.2018 является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, представлено в Приложении 1 настоящего Отчета.

Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:</p> <p>- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:</p>			
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0
	Итого:		29 350,00	0
	<p>- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:</p>			
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0	
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0	
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11010		

	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0																																												
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0																																												
	Итого:		73 490,00	0																																												
<p>- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:</p>																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)</td> <td>2297</td> <td>38 350,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Samsung SH-09 ZAB</td> <td>0</td> <td>19 750,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №2 с монтажом</td> <td>2280</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №3 с монтажом</td> <td>2291</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте</td> <td>2281</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)</td> <td>2134</td> <td>44 708,33</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)</td> <td>2135</td> <td>27 187,50</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Охранная сигнализация</td> <td>488</td> <td>17 481,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Система вентиляции и кондиционирования</td> <td>2256</td> <td>506 341,22</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>728 538,39</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>					Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0	Кондиционер Samsung SH-09 ZAB	0	19 750,00	0	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0	Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0	Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0	Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0	Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0	Охранная сигнализация	488	17 481,00	0	Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0	Итого		728 538,39	0
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																																													
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0																																													
Кондиционер Samsung SH-09 ZAB	0	19 750,00	0																																													
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0																																													
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0																																													
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0																																													
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0																																													
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0																																													
Охранная сигнализация	488	17 481,00	0																																													
Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0																																													
Итого		728 538,39	0																																													
<p>- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.</p>																																																
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</p>	<p>Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:</p>																																															
	<p>- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:</p>																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200х1430)</td> <td>2299</td> <td>29 350,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого:</td> <td></td> <td>29 350,00</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200х1430)	2299	29 350,00	0	Итого:		29 350,00	0																																	
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																																													
Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200х1430)	2299	29 350,00	0																																													
Итого:		29 350,00	0																																													
<p>- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:</p>																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> </tbody> </table>				Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																																									
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																																													

	<table border="1"> <tr> <td>Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)</td> <td>2298</td> <td>29 450,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1</td> <td>2287</td> <td>11 010,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2</td> <td>2288</td> <td>11010</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3</td> <td>2289</td> <td>11 010,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4</td> <td>2290</td> <td>11 010,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого:</td> <td></td> <td>73 490,00</td> <td>0</td> </tr> </table> <p>- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)</td> <td>2297</td> <td>38 350,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Samsung SH-09 ZA8</td> <td>0</td> <td>19 750,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №2 с монтажом</td> <td>2280</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №3 с монтажом</td> <td>2291</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте</td> <td>2281</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)</td> <td>2134</td> <td>44 708,33</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)</td> <td>2135</td> <td>27 187,50</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Охранная сигнализация</td> <td>488</td> <td>17 481,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Система вентиляции и кондиционирования</td> <td>2256</td> <td>506 341,22</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>728 538,39</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.</p>	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11010		Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0	Итого:		73 490,00	0	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0	Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0	Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0	Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0	Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0	Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0	Охранная сигнализация	488	17 481,00	0	Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0	Итого		728 538,39	0
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0																																																																		
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0																																																																		
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11010																																																																			
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0																																																																		
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0																																																																		
Итого:		73 490,00	0																																																																		
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																																																																		
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0																																																																		
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0																																																																		
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0																																																																		
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0																																																																		
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0																																																																		
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0																																																																		
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0																																																																		
Охранная сигнализация	488	17 481,00	0																																																																		
Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0																																																																		
Итого		728 538,39	0																																																																		
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:</p> <p>- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)</td> <td>2299</td> <td>29 350,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого:</td> <td></td> <td>29 350,00</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное),</p>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0	Итого:		29 350,00	0																																																								
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																																																																		
Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0																																																																		
Итого:		29 350,00	0																																																																		

кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11010	
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0
Итого:		73 490,00	0

- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0
Охранная сигнализация	488	17 481,00	0
Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0
Итого		728 538,39	0

- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3x5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.

Характеристики здания, в котором находятся помещения:

кадастровый номер здания: 77:04:0002004:1029;

общая площадь здания: 57 139,3 кв. м;

этажность здания: 7 этажей, кроме того: подземный этаж - техподвал;

год постройки здания: 1987г.;

функциональное назначение здания: административное;

адрес: г. Москва, Волгоградский проспект, д. 45, стр. 1.

Характеристика земельного участка, в пределах которого расположено здание:

кадастровый номер земельного участка: 77:04:0002004:47;

площадь участка: 24 400 кв. м;

категория земель: земли населенных пунктов;

	вид разрешенного использования (по документу): объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9). Источник: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности на нежилые помещения и сооружение, право аренды на земельный участок, приходящийся на помещения (права на земельный участок не оформлены)
Ограничения (обременения) прав	Без обременений
Собственник объекта оценки	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
Вид стоимости	Рыночная стоимость ⁴
Дата оценки	01.11.2018
Период проведения оценки	с 01.11.2018 по 06.12.2018
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: <ul style="list-style-type: none"> • может использоваться только в указанных в настоящем задании на оценку целях; • может использоваться для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: <ol style="list-style-type: none"> 1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете; 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования); 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из

⁴ Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;

6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;

8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;

9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;

10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;

11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;

12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;

13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;

14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;

15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:

- может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
- может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления

	<p>публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>17. Объект оценки является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.</p>
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	<p>Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018,</p> <p>Инвентаризационные описи,</p> <p>Выписки из ЕГРН от 01.11.2018 «Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения),</p> <p>Кадастровые паспорта помещений от 12.07.2016,</p> <p>Кадастровый паспорт земельного участка от 05.06.2015,</p> <p>Выписка из Технического паспорта БТИ на здание, Экспликация БТИ,</p> <p>Позэтажные планы БТИ,</p> <p>Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.</p>
Балансовая стоимость Объекта оценки на дату оценки	6 208 898,39 рублей
Особые условия	<p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя.</p> <p>Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	<p>Конкурсный управляющий АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264, ОГРН 1137746225231 от 15.03.2013) Ознобихина Мария Николаевна (ИНН 773012865833), действующий на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 27.07.2017 по делу А40-35216/16-174-61.</p>
Сведения об Исполнителе	<p>Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст» (ЗАО «Мегаполис Траст»),</p> <p>Юридический и фактический адрес: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3, Тел./ факс 8(499) 124-8558</p> <p>ИНН 7727520245 КПП 772701001,</p> <p>ОГРН 1047796665707 от 07.09.2004</p> <p>Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк»</p> <p>Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659.</p> <p>Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17. Срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Полис обязательного страхования №022-073-002873/18, срок действия страхования: с 07.11.2018 по 06.11.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».</p>
Сведения об Оценщике	<p>Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, Колодяжная Наталья Анатольевна.</p> <p>Членство в СРО - член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008.</p> <p>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова</p>

	<p>«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д.</p> <p>Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлениям: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года, «Оценка движимого имущества» № 011884-2 от 10 мая 2018 года.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 14 лет.</p> <p>Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

1.4. Перечень источников информации для проведения оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие источники информации:

- Документы, устанавливающие основные количественные и качественные характеристики объекта, полученные от Заказчика в заверенном виде:
 1. Инвентаризационные описи,
 2. Выписки из ЕГРН от 01.11.2018 «Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения),
 3. Кадастровые паспорта помещений от 12.07.2016,
 4. Кадастровый паспорт земельного участка от 05.06.2015,
 5. Выписка из Технического паспорта БТИ на здание, Экспликация БТИ, поэтажные планы БТИ,
 6. Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.
- Справочная литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета). Копии страниц справочников, данные которых были использованы оценщиком для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлены в Приложении 3 настоящего отчета.
- Методическая литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета).
- Internet – ресурсы (перечень см. в разделе «Источники информации» и ссылки на сайты по тексту Отчета).

1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).

4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

1.6. Используемое определение стоимости

Цель настоящей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. Понятие рыночной стоимости установлено в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме 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 форме⁵.

В Федеральных стандартах оценки дано определение иных видов стоимости:

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

⁵ Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

Исходя из условий договора, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Площадь объекта оценки определена согласно представленным правоустанавливающим документам – Свидетельствам о государственной регистрации права.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
10. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
11. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
12. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
13. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете,

имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.

15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
16. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
17. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
18. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
 - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.8. Используемая терминология

Термины и определения	Источник
<p>Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i>.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5</p>
<p>Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4</p>
<p>Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5</p>

Термины и определения	Источник
Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2
Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.	ССО РОО 2-01-2015. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1
Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11
Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3
Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1
Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.	ФСО № 7, пункт 13
Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3
Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2

Термины и определения	Источник
Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15
Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.9. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки:* визуальный осмотр оцениваемого имущества был произведен лично оценщиком.
2. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

1.10. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Оценка Объекта оценки проведена оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.11. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у оценщика данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моим персональным, непредвзятым профессиональным мнением и выводами.
3. Я не имею в настоящем и в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Колодяжная **Наталья Анатольевна**, оценщик



Кауф

1.12. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

Колодяжная **Наталья Анатольевна**, оценщик



Кауф

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общая характеристика Объекта оценки

Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки

Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:</p> <p>- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:</p>																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Наименование и характеристика</th> <th style="width: 10%;">Инв. №</th> <th style="width: 20%;">Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th style="width: 10%;">Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)</td> <td style="text-align: center;">2299</td> <td style="text-align: right;">29 350,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Итого:</td> <td></td> <td style="text-align: right;">29 350,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0	Итого:		29 350,00	0																
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																									
	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0																									
	Итого:		29 350,00	0																									
	<p>- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:</p>																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Наименование и характеристика</th> <th style="width: 10%;">Инв. №</th> <th style="width: 20%;">Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th style="width: 10%;">Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)</td> <td style="text-align: center;">2298</td> <td style="text-align: right;">29 450,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1</td> <td style="text-align: center;">2287</td> <td style="text-align: right;">11 010,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2</td> <td style="text-align: center;">2288</td> <td style="text-align: right;">11 010</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3</td> <td style="text-align: center;">2289</td> <td style="text-align: right;">11 010,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4</td> <td style="text-align: center;">2290</td> <td style="text-align: right;">11 010,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Итого:</td> <td></td> <td style="text-align: right;">73 490,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11 010	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0	Итого:		73 490,00	0
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																									
	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0																									
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0																									
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11 010	0																										
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0																										
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0																										
Итого:		73 490,00	0																										
<p>- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:</p>																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Наименование и характеристика</th> <th style="width: 10%;">Инв. №</th> <th style="width: 20%;">Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th style="width: 10%;">Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)</td> <td style="text-align: center;">2297</td> <td style="text-align: right;">38 350,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Samsung SH-09 ZA8</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">19 750,00</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №2 с монтажом</td> <td style="text-align: center;">2280</td> <td style="text-align: right;">24 906,78</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0	Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0													
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																										
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0																										
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0																										
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0																										

	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики			
	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0
	Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0
	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0
	Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0
	Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0
	Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0
	Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0
	Охранная сигнализация	488	17 481,00	0
	Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0
	Итого		728 538,39	0
	- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3x5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.			
	Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:			
	- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:			
	Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	29 350,00	0
	Итого:		29 350,00	0
	- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:			
	Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	29 450,00	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	11 010,00	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	11 010,00	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	11 010,00	0
	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	11 010,00	0
	Итого:		73 490,00	0

	<p>- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:</p> <table border="1" data-bbox="560 421 1431 1043"> <thead> <tr> <th>Наименование и характеристика</th> <th>Инв. №</th> <th>Первонач. балансовая стоимость, руб.</th> <th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)</td> <td>2297</td> <td>38 350,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Samsung SH-09 ZA8</td> <td>0</td> <td>19 750,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №2 с монтажом</td> <td>2280</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG №3 с монтажом</td> <td>2291</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте</td> <td>2281</td> <td>24 906,78</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер Saпuo SAP KC181 GH (002134 -01.1)</td> <td>2134</td> <td>44 708,33</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)</td> <td>2135</td> <td>27 187,50</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Охранная сигнализация</td> <td>488</td> <td>17 481,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Система вентиляции и кондиционирования</td> <td>2256</td> <td>506 341,22</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>728 538,39</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3x5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997. <i>Характеристики здания, в котором находятся помещения:</i> кадастровый номер здания: 77:04:0002004:1029; общая площадь здания: 57 139,3 кв. м; этажность здания: 7 этажей, кроме того: подземный этаж - техподвал; год постройки здания: 1987г.; функциональное назначение здания: административное; адрес: г. Москва, Волгоградский проспект, д. 45, стр. 1. <i>Характеристика земельного участка, в пределах которого расположено здание:</i> кадастровый номер земельного участка: 77:04:0002004:47; площадь участка: 24 400 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования (по документу): объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9). Источник: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018</p>	Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0	Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0	Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0	Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0	Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0	Кондиционер Saпuo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0	Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0	Охранная сигнализация	488	17 481,00	0	Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0	Итого		728 538,39	0
Наименование и характеристика	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.																																										
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	38 350,00	0																																										
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	19 750,00	0																																										
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	24 906,78	0																																										
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	24 906,78	0																																										
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	24 906,78	0																																										
Кондиционер Saпuo SAP KC181 GH (002134 -01.1)	2134	44 708,33	0																																										
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	27 187,50	0																																										
Охранная сигнализация	488	17 481,00	0																																										
Система вентиляции и кондиционирования	2256	506 341,22	0																																										
Итого		728 538,39	0																																										
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</i>	Право собственности на нежилые помещения и сооружение, право аренды на земельный участок, приходящийся на помещения (права на земельный участок не оформлены)																																												
<i>Ограничения (обременения) прав</i>	Без обременений																																												
<i>Собственник объекта оценки</i>	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).																																												

Функциональное назначение согласно документам БТИ	Административное (офисное) и производственно-складское.
Текущее использование на дату оценки	Помещения на 1-ом этаже – административно-складское; помещения на 3-ем этаже – производственно-административное, помещение на 4-ом этаже – административное (офисное).
Класс и тип объекта недвижимости	Объект оценки можно условно отнести к офисным помещениям класса «С» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе Ошибка! Источник ссылки не найден. астоящего Отчета)

Источник информации: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018, документы, представленные Заказчиком

2.2. Сведения Росреестра об объектах недвижимости

Далее представлены сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) об оцениваемых помещениях (объектах капитального строительства).

Рисунок 1. Сведения о помещении площадью 276,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002004:2527

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:2527
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.07.2016
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	276,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	17025154,54
Дата внесения стоимости:	31.12.2016
Дата утверждения стоимости:	31.12.2016
Дата определения стоимости:	05.07.2016
Адрес (местоположение):	Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	06.11.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	77-77-12/020/2012-434
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77:04:0002004:2527-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)	

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 1. Сведения о помещении площадью 1 366,2 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002004:2529

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:2529
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.07.2016
Этаж:	3
Площадь ОКС'а:	1366,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	84061316
Дата внесения стоимости:	31.12.2016
Дата утверждения стоимости:	31.12.2016
Дата определения стоимости:	05.07.2016
Адрес (местоположение):	Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	06.11.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	77-77-12/020/2012-434
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77:04:0002004:2529-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)	

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 1. Сведения о помещении площадью 2 081,6 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002004:2528

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:2528
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.07.2016
Этаж:	4
Площадь ОКС'а:	2081,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	128079370,06
Дата внесения стоимости:	31.12.2016
Дата утверждения стоимости:	31.12.2016
Дата определения стоимости:	05.07.2016
Адрес (местоположение):	Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	06.11.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	77-77-12/020/2012-434
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77:04:0002004:2528-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)	

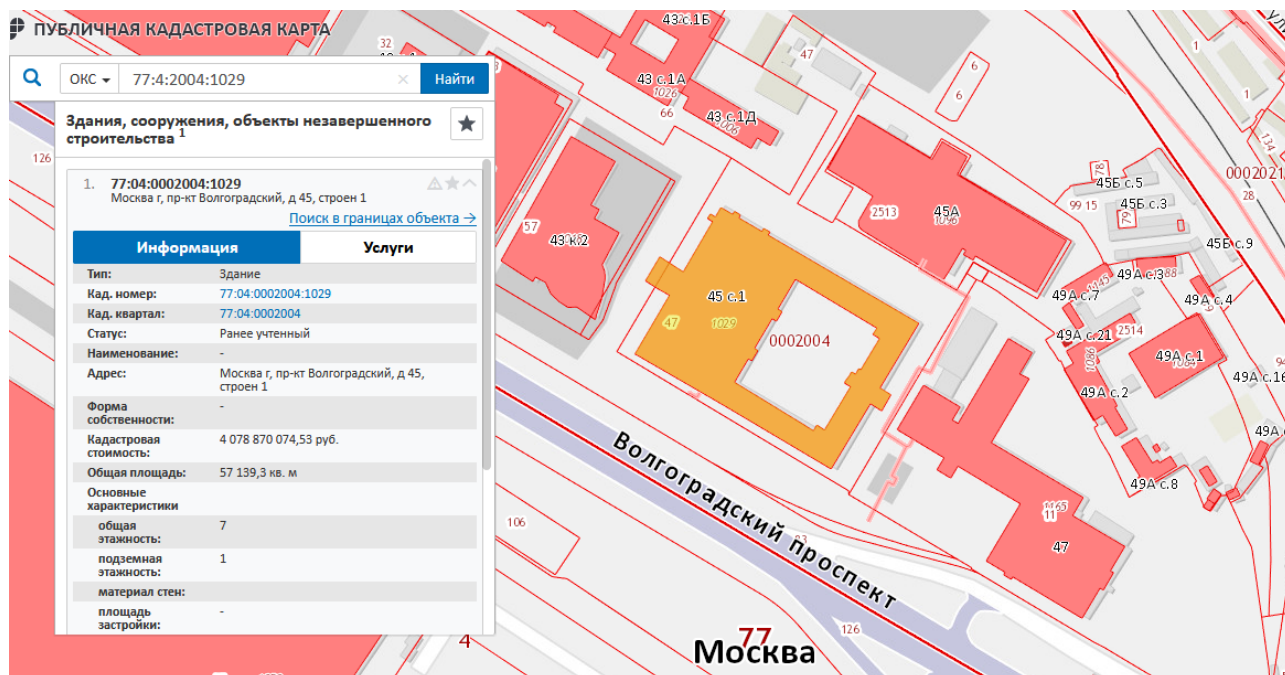
Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 4 Сведения о здании, в котором находятся оцениваемые помещения

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:1029
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.05.2012
Площадь ОКС'а:	57139,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4078870074,53
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	7
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупноблочные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1987
(ОКС) Завершение строительства:	1987

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 5. Расположение здания на Публичной кадастровой карте



Источник информации:

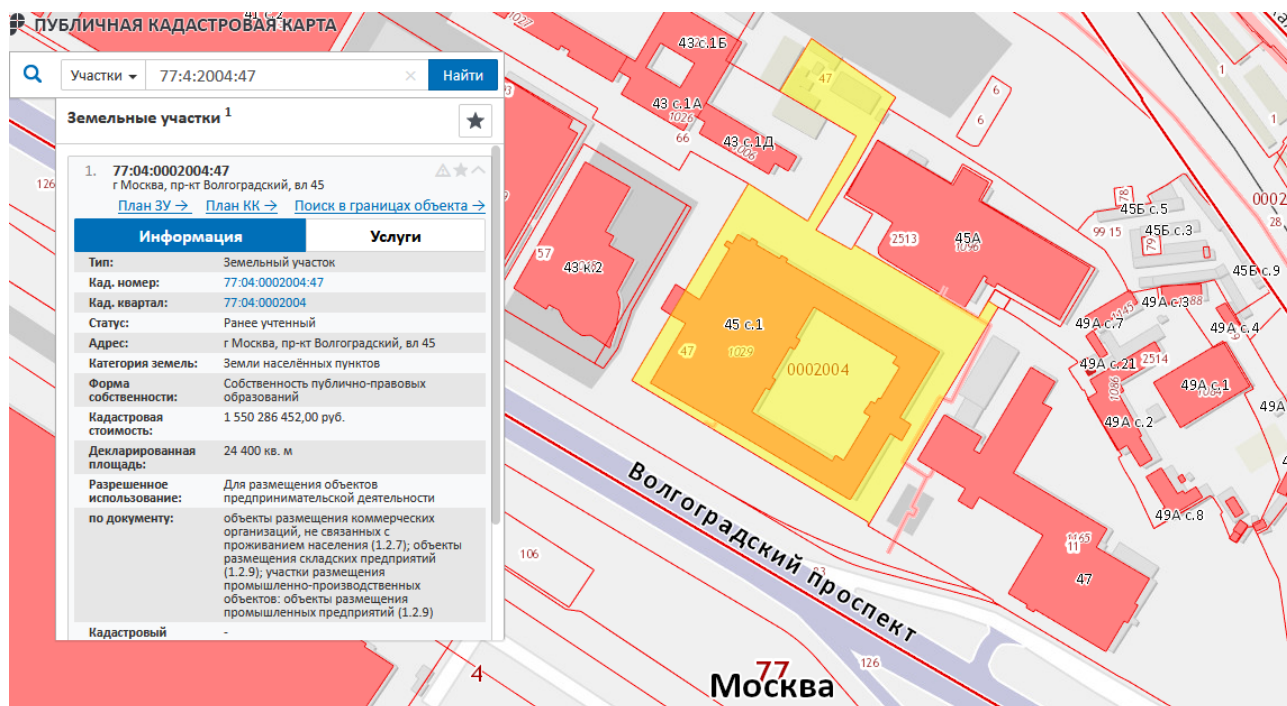
<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4199135.199746023&y=7501524.68615519&z=17&text=77%3A4%3A2004%3A1029&type=5&app=search&opened=1>

Рисунок 6. Сведения о земельном участке, в пределах которого находится Объект оценки

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:47
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
Площадь:	24400
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1550286452
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	19.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Адрес (местоположение):	г Москва, пр-кт Волгоградский, вл 45
Дата обновления информации:	03.11.2017
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-14/017/2006-288 от 29.12.2006 (Собственность)	№ 77-77-14/011/2007-1236 от 29.10.2007 (Аренда) № 77-77-04/070/2014-404 от 26.12.2014 (Залог в силу закона)

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 7. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте



Источник информации:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4199131.616760322&y=7501554.54436936&z=17&text=77%3A4%3A2004%3A47&type=1&pp=search&opened=1>

2.3. Описание объектов недвижимости

2.3.1. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании представленных Заказчиком документов и сведений, официальных сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также выводов оценщика, сделанных в соответствии с проведенным визуальным осмотром Объекта оценки, выполненным лично оценщиком.

Объектом оценки являются: Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:

- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	1	29 350,00	0	рабочее
Итого:			29 350,00	0,00	

- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	1	29 450,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	1	11 010,00	0	рабочее
Итого:			73 490,00	0,00	

- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	1	38 350,00	0	рабочее
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	1	19 750,00	0	рабочее
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	1	24 906,78	0	рабочее

Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 - 01.1)	2134	1	44 708,33	0	рабочее
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	1	27 187,50	0	рабочее
Охранная сигнализация	488	1	17 481,00	0	рабочее
Система вентиляции и кондиционирования	2256	1	506 341,22	0	рабочее
Итого:			728 538,39	0,00	

Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.

Основные характеристики оцениваемых помещений представлены в таблице ниже (*Таблица 2.3.1-1*).

Таблица 2.3.1-1. Основные характеристики Объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Помещение №1	
Тип объекта	Помещение
Функциональное назначение	Административное
Текущее использование	Административное и производственно-складское
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком
Общая характеристика	Встроенное нежилое помещение общей площадью 276,7 кв. м, административного назначения, расположенное на 1-ом, этаже нежилого блочного 7-ми этажного здания общей площадью 57 139,3 кв. м, 1987 года постройки, все центральные коммуникации, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Номера на поэтажном плане:	этаж 1: помещение VII, ком. №1-10
Кадастровый номер помещения	77:04:0002004:2527
Кадастровая стоимость помещения (данные Росреестра), руб.	17 025 154,54
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	61 529,29
Общая площадь помещения, кв. м, в том числе:	276,7
площадь основных (полезных) помещений, кв. м	207,4
площадь вспомогательных помещений (коридоры, тамбуры, венткамеры, санузлы и т.п.), кв. м	69,3
Наименование правообладателя	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264)
Вид права, дата и номер регистрации	№ 77:04:0002004:2527-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)
Ограничения (обременения) прав	без обременений
Состояние оцениваемого помещения	требуется ремонт
Состояние здания, в котором находится помещение	удовлетворительное
Кадастровый номер здания, в котором находится оцениваемое помещение	77:04:0002004:1029
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание	77:04:0002004:47
Помещение №2	
Тип объекта	Помещение
Функциональное назначение	Административное
Текущее использование	Административное и производственно-складское
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский

Наименование показателя	Значение
	проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком
Общая характеристика	Встроенное нежилое помещение общей площадью 1 366,2 кв. м, административного (офисного) назначения, расположенное на 3-ем этаже нежилого блочного 7-ми этажного здания общей площадью 57 139,3 кв. м, 1987 года постройки, все центральные коммуникации, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Номера на поэтажном плане:	этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106
Кадастровый номер помещения	77:04:0002004:2529
Кадастровая стоимость помещения (данные Росреестра), руб.	84 061 316,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	61 529,29
Общая площадь помещения, кв. м, в том числе:	1 366,2
площадь основных (полезных) помещений, кв. м	813,4
площадь вспомогательных помещений (коридоры, тамбуры, венкамеры, санузлы и т.п.), кв. м	552,8
Наименование правообладателя	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264)
Вид права, дата и номер регистрации	№ 77:04:0002004:2529-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)
Ограничения (обременения) прав	без обременений
Состояние оцениваемого помещения	требуется ремонт
Состояние здания, в котором находится помещение	удовлетворительное
Кадастровый номер здания, в котором находится оцениваемое помещение	77:04:0002004:1029
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание	77:04:0002004:47
Помещение №3	
Тип объекта	Помещение
Функциональное назначение	Административное
Текущее использование	Административное
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком
Общая характеристика	Встроенное нежилое помещение общей площадью 2 081,2 кв. м, административного (офисного) назначения, расположенное на 4-ом этаже нежилого блочного 7-ми этажного здания общей площадью 57 139,3 кв. м, 1987 года постройки, все центральные коммуникации, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Номера на поэтажном плане:	этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149
Кадастровый номер помещения	77:04:0002004:2528
Кадастровая стоимость помещения (данные Росреестра), руб.	128 079 370,06
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	61 529,29
Общая площадь помещения, кв. м, в том числе:	2 081,6
площадь основных (полезных) помещений, кв. м	1 430,1
площадь вспомогательных помещений (коридоры, тамбуры, венткамеры, санузлы и т.п.), кв. м	651,5

Наименование показателя	Значение
Наименование правообладателя	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264)
Вид права, дата и номер регистрации	№ 77:04:0002004:2528-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)
Ограничения (обременения) прав	без обременений
Состояние оцениваемого помещения	требуется ремонт
Состояние здания, в котором находится помещение	удовлетворительное
Кадастровый номер здания, в котором находится оцениваемое помещение	77:04:0002004:1029
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание	77:04:0002004:47

Источник информации: Источник информации: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018, документы, представленные Заказчиком.

Оцениваемые помещения представляют собой отдельные блоки. В таблице выше (**Таблица 2.3.1-1**) представлены сведения согласно экспликации БТИ о площади полезных (основных) помещений и вспомогательных помещений, к которым относятся: коридоры, холлы, тамбуры, санузлы, венткамеры и проч., в составе блоков, входящих в состав Объекта оценки. В состав оцениваемых помещений входят неотъемлемые части (улучшения)⁶.

Основные характеристики оцениваемого сооружения – металлический гараж представлены в таблице ниже (**Таблица 2.3.1-2**).

Таблица 2.3.1-2. Основные характеристики сооружения - металлический гараж

Наименование показателя	Значение
Помещение №1	
Тип объекта	Сооружение
Функциональное назначение	Для хранения 1-го транспортного средства
Текущее использование	Для хранения 1-го транспортного средства
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком
Кадастровый номер объекта	На кадастровом учете не состоит
Общая характеристика объекта	Сооружение – металлический гараж для хранения одного ТС, размеры 3х5 метром, высота 2,5 – 3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997, материал стен и кровли – листовой металл, внешняя отделка – покраска масляной краской, пол – металлический без фундамента, инженерные системы – электроосвещение.
Общая площадь, кв. м	15
Высота, м	2,5 - 3
Строительный объем (по расчету оценщика), куб.	45
Конструктивные элементы и инженерные системы	Материал стен и кровли – листовой металл, внешняя отделка – покраска масляной краской, пол – металлический без фундамента, инженерные системы – электроосвещение.
Наименование правообладателя	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264)
Состояние оцениваемого сооружения	требуется ремонт
Кадастровый номер земельного участка, в	77:04:0002004:47

⁶ Неотделимые улучшения недвижимого имущества – это блага, способствующие усовершенствованию, модернизации, увеличению срока эксплуатации объекта и, при этом, их невозможно отделить без нанесения ущерба имуществу или изменения его первоначального вида и свойств (источник: <https://myestate.club/arenda/otdelimye-i-neotdelimye-uluchsheniya.html>)

Наименование показателя	Значение
пределах которого расположено здание	

Источник информации: Источник информации: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018, документы, представленные Заказчиком.

2.3.2. Сведения о здании, в котором находятся оцениваемые помещения

Оцениваемые помещения расположены в нежилом здании административного назначения общей площадью 57 139,3 кв. м с кадастровым номером: 77:04:0002004:1029. Основные характеристики здания представлены в таблице ниже (**Таблица 2.3.2-1**).

Таблица 2.3.2-1. Основные характеристики здания

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Нежилое здание
Функциональное назначение	Нежилое здание административного назначения
Текущее использование	Административное
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком
Общая характеристика	Нежилое 7-ми этажное блочное здание общей площадью 57139,3 кв. м, с техподвалом, 1987 года постройки, все центральные коммуникации, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Кадастровый номер здания	77:04:0002004:1029
Кадастровая стоимость здания (данные Росреестра), руб.	4 078 870 074,53
Удельный показатель кадастровой стоимости здания, руб. /кв. м	71 384,67
Общая площадь здания, кв. м	57 139,3
Этажность	7 этажей
Подземные этажи	техподвал
Год постройки	1987
Фактический срок службы (после переоборудования и реконструкции), лет	31
Памятник архитектуры	нет
Материал стен	Крупноблочные
Степень благоустройства здания	Водопровод, канализация, горячее водоснабжение - централизованные, отопление центральное от ТЭЦ, электроснабжение - от городской сети 220 Вт (скрытая проводка)
Состояние здания в целом	удовлетворительное
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание	77:04:0002004:47

Источник информации: Источник информации: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018, документы, представленные Заказчиком.

2.3.3. Сведения о земельном участке, в пределах которого находится Объект оценки

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится на земельном участке общей площадью 24 400 кв. м с кадастровым номером: 77:04:0002004:47. На оцениваемое помещение приходится 1 590 кв. м земельного участка.

Основные характеристики здания представлены в таблице ниже (**Таблица 2.3.3-1**).

Таблица 2.3.3-1. Основные характеристики земельного участка

Наименование показателя	Значение
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, вл.45, ст. м. "Улица Академика Янгеля" (1,2

Наименование показателя	Значение
	км) 15 минут пешком
Общая площадь земельного участка, кв. м	24 400
Общая площадь зданий, находящихся в пределах земельного участка, кв. м	57 139,3
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемое помещение, м ²	1 590
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
Вид разрешенного использования (по документу)	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9)
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0002004:47
Кадастровая стоимость земельного участка (данные Росреестра), руб.	1 550 286 452,00
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м	63 536,33
Собственник земельного участка	нет данных
Вид права, номер и дата регистрации	№ 77-77-14/017/2006-288 от 29.12.2006 (Собственность)
Ограничение права на земельный участок	№ 77-77-14/011/2007-123 от 29.10.2007 (Аренда) № 77-77-04/070/2014-404 от 26.12.2014 (Залог в силу закона)

Источник информации: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018, документы, представленные Заказчиком.

2.4. Описание юридических прав

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) 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 способом.

Сведения о зарегистрированных правах на оцениваемое помещение и о существующих (зарегистрированных) обременениях прав представлены в таблице ниже (**Таблица 2.4-1**).

Таблица 2.4-1. Сведения о зарегистрированных правах и ограничениях прав на оцениваемые объекты недвижимости

Наименование объекта	Собственник	Вид права, номер и дата государственной регистрации права
Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10 (включая неотделимые улучшения)	Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264)	№ 77:04:0002004:2527-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)
Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106 (включая неотделимые улучшения)		№ 77:04:0002004:2529-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)
Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528,		№ 77:04:0002004:2528-77/003/2018-1 от 01.11.2018 (Собственность)

Отчет №0366(2)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149 (включая неотделимые улучшения)		
Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997		Сооружение числится на балансе (собственность)

Источник информации: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018, официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Согласно п.6 ФСО №7: «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)».

Права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое помещение, собственником помещения по состоянию на дату оценки не оформлены. Настоящая оценка проводится с допущением, что договор аренды земельного участка будет заключен собственником оцениваемого помещения, в этой связи для расчета рыночной стоимости предполагается, что земельный участок находится на праве долгосрочной аренды.

Согласно п.1,3 статьи 35 Земельного Кодекса РФ «Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ):

«п.1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

п.3. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу».

Настоящая оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Собственник оцениваемых помещений и сооружения: Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).
2. Права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое помещение, собственником помещения по состоянию на дату оценки не оформлены. Настоящая оценка проводится с допущением, что договор аренды земельного участка будет заключен собственником оцениваемого помещения. В этой связи для расчета рыночной стоимости предполагается, что земельный участок находится на праве долгосрочной аренды.
3. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

2.5. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в муниципальном районе «Текстильщики» Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 45, стр.1. Объект расположен на расстоянии 1,2 км от ближайшей станции метро «Текстильщики», что соответствует 15 минутам пешком.

Оцениваемый объект недвижимости находится в территориально-ценовой зоне между ТТК и МКАД, на расстоянии 2,1 км от ТТК, 7,2 км от МКАД и 13 км от центра города (от Кремля).

Ближайшее окружение – жилая и торгово-административная застройка: административные и производственно-складские здания, жилые дома, магазины, торговые центры, офисные здания, объекты социальной инфраструктуры и проч.

Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью:

- Вблизи от Объекта оценки проходит крупная магистраль города Волгоградский проспект,
- ТТК – на расстоянии 2,1 км,
- МКАД – на расстоянии 7,2 км,
- Кремль (центр города) - на расстоянии 13 км.

Краткое описание Юго-Восточного административного округа г. Москвы и муниципального района «Текстильщики»

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» и технополис «Москва» (бывший АЗЛК) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.

Население округа на 2017 год насчитывало 1 385 385 человек.

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население, чел.
Выхино-Жулебино	Выхино-Жулебино	1497	224 366
Капотня	Капотня	806	32 315
Кузьминки	Кузьминки	815	145 227
Лефортово	Лефортово	906	93 311
Люблино	Люблино	1741	171 740
Марьино	Марьино	1198	252 597
Некрасовка	Некрасовка	558	46 989
Нижегородский	Нижегородское	753	45 153
Печатники	Печатники	1789	86 395
Рязанский	Рязанское	649	108 542
Текстильщики	Текстильщики	591	104 653 ¹
Южнопортовый район	Южнопортовое	453	74 097 ¹

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018—2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по

северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

Текстильщики (разг. Текстиля, Текстили) — район и внутригородское муниципальное образование в Юго-Восточном административном округе города Москвы.

Граница района «Текстильщики» проходит по северной границе Люблинского пруда, далее по оси полосы отвода Курского направления МЖД, оси Волгоградского проспекта, осям полос отвода: Малого кольца и Курского направления МЖД, Симоновской подъездной ж/д ветки, подъездной ж/д ветки, далее на юго-восток (400 метров) по оси северо-восточного проезда Волжского бульвара, оси Окской улицы, далее, пересекая Волгоградский проспект, по оси юго-западного проезда Волжского бульвара и Краснодонской улицы до Люблинского пруда.

Район граничит с районами Нижегородский (на севере), Рязанский (на северо-востоке), Кузьминки (на востоке), Люблино (на юге) и Печатники (на западе).

Территория была включена в состав Москвы в 1935 году и с конца 1950-х годов стала районом массовой жилищной застройки.

С 1960 по 1969 год территория современного района входила в Ждановский район, а затем территория к югу от Волгоградского проспекта была отнесена к Люблинскому району.

В 1991 году старое разделение на районы было отменено, были образованы административные округа, в том числе Юго-Восточный административный округ и в его составе временный муниципальный округ Текстильщики, с 1995 года получивший статус района Москвы. Население района «Текстильщики» на 2017 год насчитывало 104 653 человек.

Источник информации: интернет-портал Свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org>

Таблица 2.5-1. Анализ местоположения объекта оценки

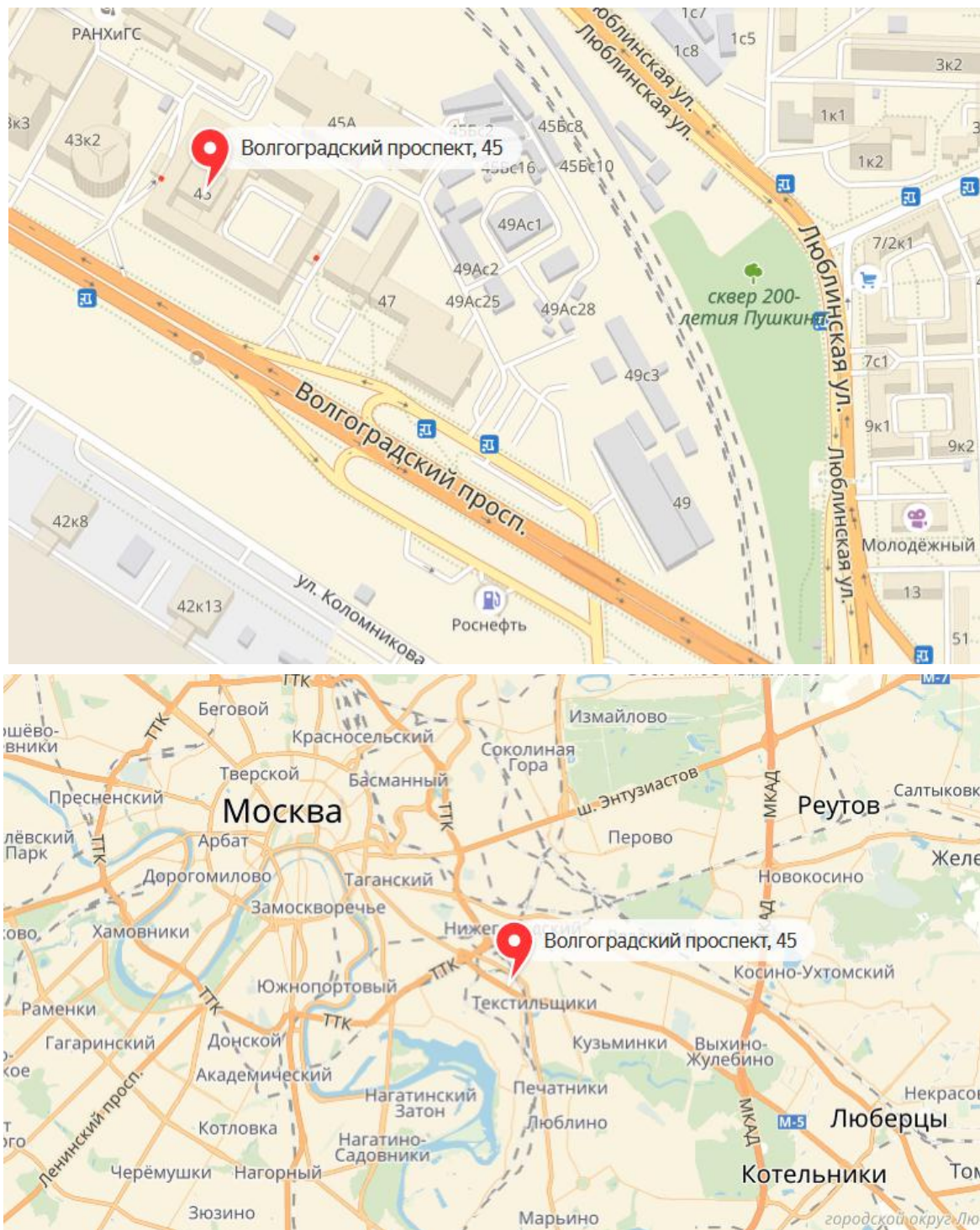
Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
Адрес	г. Москва, Волгоградский проспект, д. 45, стр.1
Округ	Юго-Восточный административный округ
Муниципальный район	«Текстильщики»
Описание непосредственного окружения	
Окружение	жилая и торгово-административная застройка: административные и производственно-складские здания, жилые дома, магазины, торговые центры, офисные здания, объекты социальной инфраструктуры и т.д.
Транспортная доступность	
Ближайшие станции метро	Объект расположен на расстоянии 1,2 км от ближайшей станции метро «Текстильщики», что соответствует 15 минутам пешком
Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью: - Вблизи от Объекта оценки проходит крупная магистраль города Волгоградский проспект, - ТТК – на расстоянии 2,1 км, МКАД - на расстоянии 7,2 км, Кремль – 13 км.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
уровень Шума	Уровень шума - в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории: Озеленение Подъездные пути Автостоянки	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность стихийной парковки.
Основные выводы	
1. Использование объекта оценки в качестве помещения для административного использования, выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет удовлетворительную транспортную доступность.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования административного (офисного) объекта.	

Отчет №0366(2)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения административного (офисного) объекта.	
5. Местоположение объекта оценки - удовлетворительное для использования в коммерческих целях.	

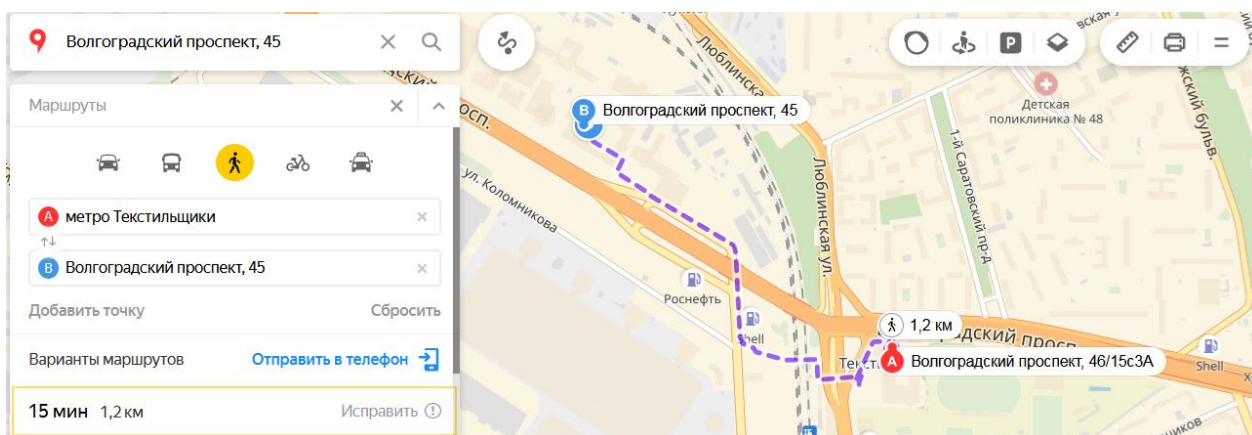
Источник информации: выводы оценщика

Рисунок 6. Расположение объекта оценки на карте Москвы



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

Рисунок 7. Расположение объекта оценки относительно ближайшей станции метро



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

2.6. Заключение по анализу состояния объекта оценки

В процессе визуального обследования (осмотра) оцениваемых помещений было установлено, что помещения находятся в состоянии, требующем проведения ремонта. Состояние здания, в котором находится оцениваемое помещение – удовлетворительное.

Качество отделки помещений:

Стены: окрашены масляной краской,

Потолок: в офисных помещениях и коридорах – подвесной типа «Армстронг» или окрашен краской, в производственно-складских помещениях - побелка,

Напольное покрытие: в местах общего пользования – строительная и керамическая плитка, в производственно-складских помещениях – линолеум, в офисных помещениях – линолеум, паркет.

Двери – из ДСП.

Окна – обычные деревянные двухстворчатые, рамы окрашены масляной краской.

Санузлы: стены – отделка керамической плиткой, полы – строительная плитка, потолок – побелка, сантехнические приборы – отечественного производства.

Описание состояния отделки помещений:

На стенах, потолках наблюдаются следы загрязнения, трещины, сколы и шелушения в штукатурном слое и слое краски. Подвесной потолок – местами отсутствуют детали потолка, наблюдаются дыры в конструкции.

Напольное покрытие изношено, наблюдаются трещины, сколы в плиточном слое, некоторые детали отсутствуют. Паркет и линолеум - изношены и подлежат замене.

В санузлах отделка изношена, имеются следы загрязнений, трещины и сколы в плиточном слое, сантехника, трубы и подводка находятся в неудовлетворительном состоянии и подлежат замене.

В оцениваемом помещении необходимо проведения ремонта с проведением штукатурных и отделочных работ на стенах, потолках, заменой напольного покрытия, оконных и дверных блоков, полной реконструкцией санузлов, заменой сантехнических приборов, ремонтом системы электроосвещения и водоснабжения.

Выводы о физическом износе объектов сделаны оценщиком на представленных Заказчиком документов и сведений, официальных сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также выводов оценщика, сделанных в соответствии с проведенным визуальным осмотром Объекта оценки, выполненным лично оценщиком.

Физический износ оцениваемых помещений по расчету оценщика составляет около 60%.

Признаков функционального и внешнего (морального) устареваний оцениваемого имущества оценщиком не выявлено.

2.7. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объекта оценки.

Материалы, представленные исполнителю:

1. Инвентаризационные описи,
2. Выписки из ЕГРН от 01.11.2018 «Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения),
3. Кадастровые паспорта помещений от 12.07.2016,
4. Кадастровый паспорт земельного участка от 05.06.2015,
5. Выписка из Технического паспорта БТИ на здание, Экспликация БТИ, поэтажные планы БТИ,
6. Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.

Копии документов об Объекте оценки, полученных от Заказчика, представлены в разделе 5 настоящего отчета.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, местоположение, и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден осмотром Оценщика.

Допущение: В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) – достоверна.

2.8. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

При анализе ликвидности рассматривались следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка бывшего в эксплуатации движимого имущества;
- наличие и количество потенциальных покупателей имущества;
- наличие организаций, торгующих новым и поддержанным имуществом;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность объекта оценки;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом.

Оценка рыночной стоимости оцениваемого имущества проводится в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Учитывая, что АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264) на период проведения оценки находится на стадии ликвидации и имущество организации будет выставлено на торги, можно сделать вывод, что объект оценки относится к низколиквидным активам с показателем ликвидности «низкая» и сроком реализации 7-18 месяцев.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

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

В настоящем отчете Объектом оценки являются объекты недвижимости – встроенные нежилые помещения, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1.

В соответствии с ФСО №7 при определении вариантов наилучшего и оптимального использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
2. Физическая возможность — физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
3. Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность владения оцениваемым объектом недвижимости будет достигнута при наиболее прибыльном варианте его использования в соответствии с разрешенным видом использования, с учетом физической возможности и финансовой оправданности. То есть необходимо определить, какой из финансово оправданных (экономически приемлемых) вариантов использования из юридически разрешенных и физически возможных, будет приносить максимальный чистый доход.

Юридическая разрешенность

В соответствии с пунктом 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта капитального строительства определяется исходя из его фактического использования.

Оцениваемые помещения находятся на земельном участке с разрешенным использованием: Для размещения объектов предпринимательской деятельности. ВРИ по документу: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9).

Очевидно, что юридически разрешенным использованием при определении рыночной стоимости оцениваемых помещений будет его использование в коммерческих целях. Фактическое использование земельного участка на момент оценки соответствует юридически разрешенному использованию объекта недвижимости.

Физическая возможность

Конструктивные объемно-планировочные решения здания, в котором находятся оцениваемые помещения, соответствуют стандартам по эксплуатации зданий административного (офисного) назначения. Анализ технических, конструктивных и объемно-планировочных характеристик оцениваемого помещения также свидетельствует о том, что объект оценки соответствует стандартам по эксплуатации и функциональности административного помещения.

Согласно Экспликации БТИ назначение помещений – административное (офисное) и производственно-складское. Помещения на 1-ом этаже имеет административно-складское назначение, помещения на 3-ем этаже – производственно-административное назначение, на 4-ом этаже – административное (офисное) назначение.

По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения находятся в состоянии, требующем проведения ремонта. Объекты недвижимости принадлежат предприятию-банкроту - АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящемуся на стадии ликвидации. Оцениваемое имущество будет реализовано на торгах. Оцениваемое помещение нуждается в ремонте с проведением штукатурных и отделочных работ на стенах, потолках, заменой напольного покрытия, оконных и дверных блоков, полной реконструкцией санузлов, заменой сантехнических приборов, ремонтом системы электроосвещения и водоснабжения.

После проведения ремонта физически возможным является использование оцениваемого помещения в офисных целях. После проведения ремонта оцениваемое помещение можно условно отнести к офисным помещениям класса «С» в соответствии с приведенной в разделе **Ошибка! Источник ссылки не найден.** настоящего отчета классификацией офисных помещений

Финансовая целесообразность

Финансовая целесообразность – это экономическая выгодность того или иного потенциального варианта использования объекта, и представляет собой степень его соответствия адекватности сложившейся рыночной среде. Использование Объекта оценки, с учетом юридически разрешенного и физически возможного предназначения, должно быть экономически целесообразным вариантом для Объекта оценки.

Вывод по результатам анализа НЭИ:

Исходя из физической возможности использования, финансовой целесообразности и юридической разрешенности, с учетом проведенного анализа данного сегмента рынка недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений, которое максимизирует продуктивность и соответствует наибольшей стоимости объектов недвижимости, является использование оцениваемых объектов в качестве офисных помещений после проведения ремонтных работ.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому он относится

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации на октябрь 2018г., соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в октябре 2018г.

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭРТ РФ «Картина в экономике в октябре 2018 года» (источник: МЭРТ, http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175).

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь–сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18

показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 рост ВВП замедлился до 1,3% г/г по сравнению с 1,9% г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кожи и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Рост ВВП в сентябре, как и в августе, оценивается на уровне 1,1% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1% г/г (с 2,7% г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Внутренний спрос

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Сохраняется тенденция к замедлению роста продаж новых легковых автомобилей: в сентябре и октябре они выросли на 6,2 % г/г и 8,2 % г/г соответственно после роста темпом выше 10 % г/г в летние месяцы.

Показатели потребительской активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0	0,7	0,4		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	1,1	0,4	0,5	0,3	0,9	1,0		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,4	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,4	-0,1	-0,1	1,1	0,9		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели инвестиционной активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал								
% к соответствующему периоду предыдущего года					2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,6	0,2		
Строительство								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров⁴								
% к соответствующему периоду предыдущего года	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,9	1,3	1,6	0,5	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	1,0	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-2,6	4,8	-1,5	-3,1	0,6	-0,6		
Импорт инвестиционных товаров⁵								
% к соответствующему периоду предыдущего года			-30,6	-6,2	0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-11,2	5,2				
Грузоперевозки инвест. товаров⁶								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-5,5	1,7	-2,5	-1,3	-7,7	-1,7		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России. В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре.

Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39% м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясopодукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции

Отчет №0366(2)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

– до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.

В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24% м/м SA с 0,39% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции.

В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке сохранится примерно на уровне октября и составит 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Индикаторы инфляции

	окт.18	сен.18	авг.18	июл.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,4	3,1	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,0	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	1,9	0,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,6	0,9	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	3,8	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,7	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,3	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,8	2,6	2,4	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,2	-	-	-

Источник: МЭРТ РФ «Картина в экономике в октябре 2018 года»,
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201809113>

4.1.1. Общая характеристика прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-

торговыми партнерами.

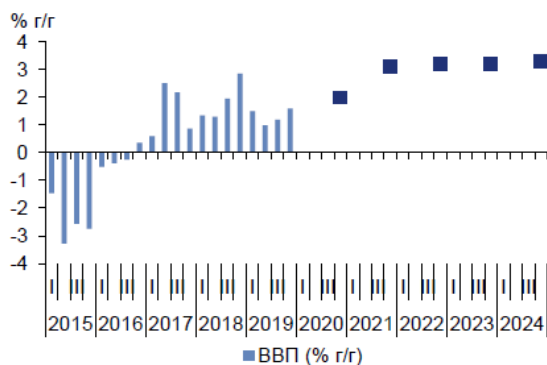
Инфляция

До конца 2018 года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019г. с 18% до 20% затронет около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

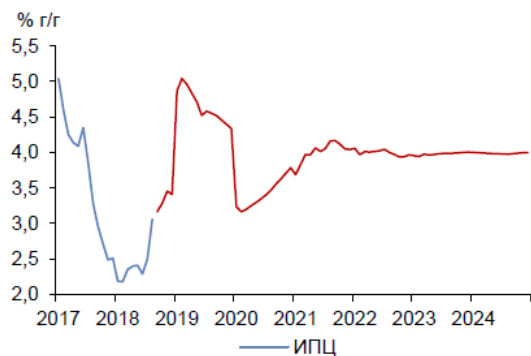
В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

Рис. 25. Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25% их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности.

Ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3% в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Источник: МЭРТ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», дата размещения 01.10.2018, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>

4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок земельных участков в городах подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по видам разрешенного использования:

- земельные участки под жилую застройку (ИЖС, многоквартирную жилую застройку и т.д.);
- земельные участки под с/х использование (личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество и т.п.);
- земельные участки под промышленное использование (производственные объекты/базы/ комплексы, складские объекты и т.п.);
- земельные участки под коммерческое использование (торговое, административно-офисное, социально-бытовое и т.п.).

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных) помещений;
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

Вывод: В настоящей работе объектами оценки являются встроенные нежилые помещения офисного назначения. В этой связи далее представлены классификация офисных помещений, анализ рынка инвестиций в коммерческую недвижимость и анализ рынка офисной недвижимости города Москвы по итогам 3-го квартала 2018 года.

4.2.1. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы по итогам III квартала 2018г.

Общая макроэкономическая ситуация

В сентябре цена на нефть Brent достигла четырехлетнего максимума. По итогам 3 квартала 2018 среднеквартальная стоимость нефти марки Brent составила 76 \$/баррель (+45% к показателю за 3 кв. 2017). В 4 квартале ожидается коррекция нефтяных котировок под влиянием неопределенности в отношении санкций к Ирану и объемов добычи в США.

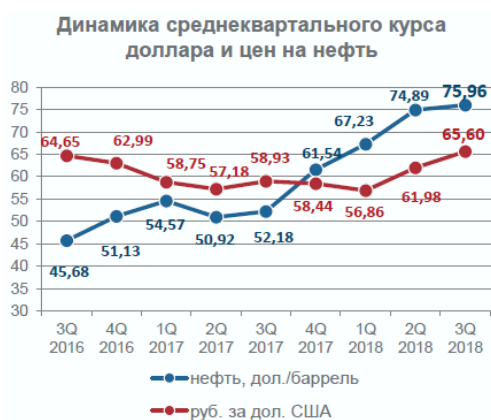
В 3Q 2018 рубль продолжил свое ослабление, упав еще на 6% по отношению к доллару по сравнению со 2Q 2018. Общее снижение рубля с начала года составило 20%. Среднеквартальный курс доллара, таким образом, составил 65,60 руб. за доллар.

В поддержку рубля ЦБ 14.09.2018 повысил ключевую ставку до 7,5% и принял решение о приостановке покупки иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила. Ожидается, что данные меры позволят ограничить курсовую волатильность.

ИПЦ в Москве за январь-сентябрь 2018г. составил 2,8% (соответствует уровню 2017г.). Текущий показатель инфляции сохраняет рекордно низкий уровень.

Объем промышленного производства в августе и сентябре 2018 г. сокращался по отношению к предыдущим месяцам. Но по итогам января-сентября отмечен рост на 9,6% по сравнению с аналогичным периодом 2017г. Рост достигнут высокими показателями 1-2Q 2018г. и низкой базой 2017г.

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-июне 2018г. составил 722,94 млрд. руб. (+4,8% к уровню января-июня 2017г.) Отмечено сокращение удельного веса инвестиции в здания и сооружения на 2,3 п.п. В тоже время удельный вес инвестиций в объекты интеллектуальной собственности увеличился на 2 п.п.



По данным Центрального таможенного управления внешнеторговый оборот Москвы за 1 полугодие 2018 г. увеличился на 27,6% по сравнению с 1 кварталом 2017 г. и составил в текущих ценах 145,49 млрд. USD, в том числе экспорт – 64,78 млрд. USD, (+33,4% к аналогичному периоду 2017 г.), импорт – 50,7 млрд. USD (+18,1% к аналогичному периоду 2017 г.)

Львиную долю экспорта (87%) составляют минеральные продукты, а импорта – продукция химической промышленности (22%) и машины, оборудование (48%).

Индикаторы инвестиционного рынка

В 3Q 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 53033 млн RUB (808 млн USD), +62% в RUB и +53% в USD к объему за 2Q 2018 г.

- Объем инвестиций в земельные участки в 3Q 2018 г. составил 13 136 млн RUB (200 млн USD), +64% в RUB и +55% в USD ко 2Q 2018 г. ГК «ПИК» купила земельный участок у Павелецкого вокзала за 5 млрд RUB, Seven Suns Development приобрел проект МФК на

Илимской ул. за 2,2 млрд RUB, группа «Регион» приобрела земельный участок по жилью у Павелецкого вокзала за 2,6 млрд RUB.

- Объем вложений в коммерческую недвижимость в 3Q 2018 г. достиг 39 898 млн RUB (608 млн USD), +62% в RUB и +53% в USD ко 2Q 2018 г.
 - Офисы (26%): Банк «Авангард» приобрел здание бывшей штаб-квартиры ВФСО «Динамо» за 2 млрд. RUB. Продан БЦ «Легион I» за 9,9 млрд. руб.
 - Торговля (18%): ООО «Сбербанк Инвестиции» приобрел 10% подземного ТЦ на «Охотном ряду» за 5,5 млрд RUB.
 - Производство (50%): Британская Raven Property Group приобрела площади в индустриальном парке "Север-2" за 6,5 млрд RUB. Французская FM Logistic инвестировала в складской комплекс в Лобне за 2,5 млрд RUB. МТС приобрел компанию «Авантаж», владеющую крупнейшим в России дата-центром (ЦОД) за 8,9 млрд RUB.
- Иностранные инвестиции - 17%.



Ставки капитализации по итогам 3-го квартала 2018 года в среднем составили: офисы – 10,5%, торговля – 11,0%, склады – 12,5%.

Ставки капитализации и основные индикаторы рынка коммерческой недвижимости Москвы по данным Colliers International Group Inc

Ставки капитализации по итогам 2-го квартала 2018 года составили: офисы – 9-10%, торговля – 9-10%, склады – 11,5-12,5%.

Основные индикаторы рынка

	I-III кв. 2017	I-III кв. 2018	2018П
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 140	1 320	2 000
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Выводы

Несмотря на курсовую нестабильность и сложную внешнеполитическую ситуацию отчетного периода, экономика Москвы по итогам 1-3Q 2018 г. демонстрирует положительную динамику: низкий уровень инфляции, рост инвестиций в основной капитал, увеличение внешнеторгового оборота и индекса промышленного производства.

Текущая ситуация на рынке инвестиций Москвы также характеризуется позитивными сигналами:

- Увеличение объема инвестиций в недвижимость в отчетном периоде в 1,5 раза по сравнению с предыдущим кварталом. Однако, ввиду низкой активности инвесторов в 1 полугодии, по итогам 1-3Q 2018г. общий объем инвестиций остается низким (115 млрд. RUB или 1,85 млрд. USD) по сравнению с аналогичными периодами 2016 и 2017 гг.
- Активная инвестиционная политика, направленная на улучшение инвестиционного климата и привлечение инвестиций в реальный сектор экономики способствовала росту инвестиций в

производственно-складскую недвижимость. Так за 1-3Q 2018г. доля данного сегмента увеличилась с 5% до 34%.

- Рост активности зарубежных инвесторов. Иностранные инвестиции за 1-3Q 2018г. составили около 18 млн. RUB, что на 40% выше аналогичного показателя 2017г.

В 4 квартале ожидается умеренная динамика объема инвестиций на уровне 70-90 млрд. RUB и укрепление рубля до 60 руб. за доллар.

Источник информации: NAI Bezar «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2018г.», <https://naibecar.com/research/>, Компания Colliers International Group Inc., Обзор «Рынок офисов. Москва», 3-й квартал 2018г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q3_2018_rus.pdf?la=ru-RU

4.2.2. Классификация офисных помещений

Поскольку Объект оценки используется в офисных целях, далее приводится классификация офисных помещений.

Поскольку объект оценки имеет офисное назначение, далее приводится классификация и анализ рынка офисных помещений в г. Москве.

Московским Исследовательским Форумом, в который входят ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости: Colliers International, Jones Long LaSalle, Noble Gibonss/CB Richard Ellis, Stiles&Riabokobylko/Gushan&Watefield Healey&Baker, был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация в целях их унификации и представления единства информации по рынку офисных помещений.

Для определения классов офисных зданий выделены 20 основных нижеуказанных критериев:

1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (Система Управления Зданием);
2. Профессиональное управление зданием;
3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
4. Система кондиционирования: не ниже двухтрубной, либо соответствующий ей аналог;
5. Подвесные потолки;
6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м;
7. Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);
8. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможностей его установки);
9. Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;
10. Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 сек.;
11. Подземная парковка;
12. Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;
13. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв.м. арендуемой площади здания;
14. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12 %.
15. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;
16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания; (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения);
17. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 кв.м.;
18. Современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
19. Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства;
20. Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров.

Офисное здание класса «А» должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 критериев.

Офисное здание класса «В» должно соответствовать не менее, чем 10-ти из 20-ти приведенных критериев.

Согласно принципам, разработанным межрегиональной общественной организацией - Гильдия Управляющих и Девелоперов (<http://www.gud-estate.ru>), офисные центры делятся на классы: «А», «В», «С» и «D». Приставка "+" или "-" свидетельствует о параметрах повышающих или понижающих уровень обозначенного класса. Отнесение к тому или иному классу происходит на основе анализа трех главных параметров (местоположение, тип здания, уровень сервиса).

1. *Офисные центра класса «А»* являются наиболее престижными из всех существующих. Все инженерные коммуникации соответствуют наивысшим международным стандартам, в отделке использованы дорогие высококачественные материалы, в проекте воплощены оригинальные архитектурные решения. В таких зданиях, как правило, размещаются офисы представительского класса.

Местоположение: деловые зоны центра города, в пределах 5-7 минутной пешеходной доступности, с удобными подъездными путями, хорошими видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой. Отличная транспортная доступность (физическая, без учета временных затрат на пробки). Зоны характеризуются высокими пешеходными и транспортными потоками. Первую линию зданий на этих улицах отличает высокое качество наружной отделки. Отсутствие в непосредственной близости от бизнес-центра объектов откладывающих негативный отпечаток на район в целом.

2. *К офисам класса «В»*, как правило, относятся новые либо полностью реконструированные офисные здания с качественной недорогой отделкой, небольшим набором предоставляемых услуг. Иногда офисы класса "В" называют "бюджетными офисами" или офисами "эконом-класса".

Местоположение: территории центра города и прилегающих районов, формирующаяся зона деловой активности. Отличаются хорошим расположением, хорошей транспортной доступностью до центра города (не более 20 минут езды на автомобиле); либо локация непосредственно на центральной транспортной магистрали города.

3. *К офисам класса «С»*, в основном, относятся здания бывших научно-исследовательских институтов, заводоуправлений и пр., которые были перепрофилированы в офисные здания. Эти здания характеризуются невысоким уровнем предоставляемых услуг и, как правило, внешне выглядят непрезентабельно.

Местоположение: районы, приближенные к центру и отдаленные районы с удовлетворительной транспортной доступностью, вблизи основных магистралей, метро. Локация в жилой или рекреационной зоне, в развивающихся промышленных зонах (технопарках). Дефицит объектов прилегающей городской инфраструктуры.

4. Некоторые эксперты выделяют *офисные помещения класса «D»*. К нему относятся офисные помещения в зданиях без реконструкции и ремонта с устаревшими инженерными коммуникациями; все остальные «внеклассовые» здания, которые не соответствуют понятию бизнес-центр (отсутствует управление зданием, как таковое, дополнительные услуги кроме аренды площадей не предоставляются), здания низкого качества и требуют капитального. Кроме этого к данному классу относятся административные помещения с преобладающей некоммерческой функцией площадей на территории промзон, заводов, с ограниченным доступом на территорию.

Вывод: В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений оцениваемые помещения по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «С».

4.2.3. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Москвы за III квартал 2018г.

Общая ситуация на рынке

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

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2018 г., GLA	16 305 тыс. кв. м Из них: 15 078 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2018 г.	0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 909 тыс. кв. м	7 433 тыс. кв. м	2 737 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2018 г., GLA	41,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 3Q 2018 г., GLA	34,6	7,1	0	0
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2018 г.	100% ↑	-50% ↓	-100% ↓	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2018 г., %	17,0	12,8	8,8	8,4
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2018 г.	-1,6 п.п. (-8,6%) ↓	0 п.п. (0%)	-0,2 п.п. (-2,2%) ↓	+0,4 п.п. (+5%) ↑
Арендные ставки на конец 3Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 085	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2018 г. - в RUB	+3,7% ↑	+0,8% ↑	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 304 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	392 кв. м	594 кв. м	219 кв. м	98 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2018 г.	0,7% ↑	0,1% ↑	0%	0%

В 3 кв. 2018 г. ЦБ РФ принял решение о повышении ключевой ставки до 7,5% годовых (на 0,25 п.п.).

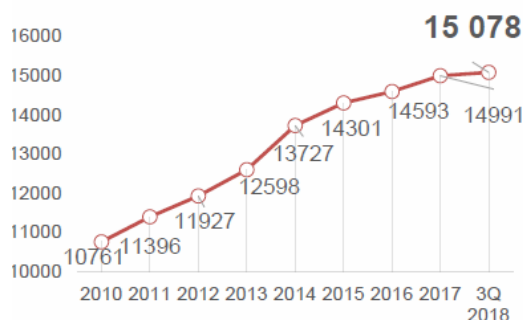
Средний курс доллара за 3 кв. 2018 г. составил 65,6 руб., увеличившись за квартал на 6%.

Уровень инфляции за январь – сентябрь 2018 г. составил 2,5% против 1,7% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 3,4%. Целевой показатель годовой инфляции остается на уровне 4%.

Предложение

Объем ввода офисных площадей в 3 квартале 2018 г. составил 41,7 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше объемов предыдущего квартала, но на треть ниже показателя 3 квартала 2017 г.

Объем предложения (классы А, В+, В), тыс. кв. м (GLA)



83% объема нового ввода в 3 квартале относится к офисам класса А – завершена 1 очередь офисной части «ВТБ Арена Парк» и сдан в эксплуатацию бизнес-центр «Новион» в составе одноименного МФК. К моменту ввода в эксплуатацию 1 очереди все офисные площади «ВТБ Арена Парк» были реализованы.

Кроме того, выведены офисные площади в торгово-офисном центре «Галерея 76» класса В+.

Всего за 9 месяцев 2018 введено 87 тыс. кв. м., что на 23% ниже объемов сопоставимого периода 2017 г. Доля класса А в объеме ввода с начала года составила 40%.

Спрос

Средний уровень вакансии в классах А, В+ и В по итогам 3 квартала 2018 г. составил 13,7% (-0,7 п.п. за квартал). С начала года средний уровень вакансии снизился на 1,8 п.п.

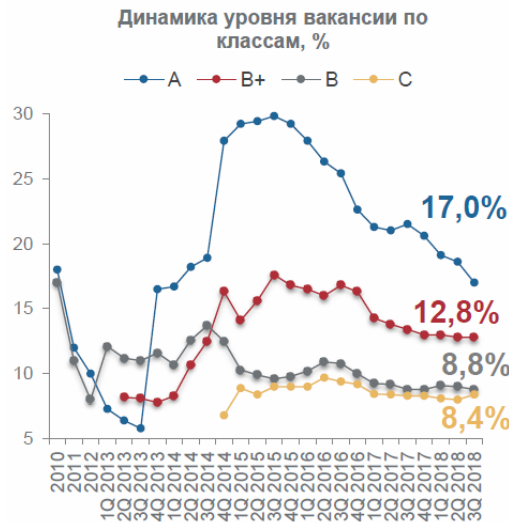
Основной вклад в динамику вакансии вносят офисы класса А, где за первые три квартала вакансия сократилась на 3,6 п.п. В отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами (-1,6 п.п. за квартал), достигнув 17% на конец 3Q 2018 г.

В классе В+ вакансия остаётся стабильной, за отчетный период показатель не изменился, сохранившись на уровне 12,8%. С начала года уровень вакансии офисов класса В+ сократился на 0,2 п.п. Класс В в 3 квартале 2018 г. продемонстрировал снижение вакансии на 0,2 п.п., вернувшись к показателю 4Q 2017 г.

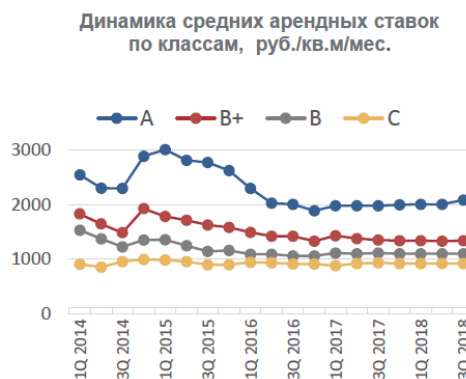
Уровень вакансии в классе С на конец отчетного периода составил 8,4% (+0,4 п.п. к предыдущему кварталу). В целом с начала года вакансия в классе С выросла на 0,1 п.п.

По итогам трех кварталов 2018 г. активными арендаторами крупных площадей выступали торговые, промышленные, строительные и транспортные компании.

Крупнейшей сделкой аренды офисных площадей с начала года остается аренда 18,5 тыс. кв. м в «Альфа Арбат Центр» (класс А) компанией «Аэрофлот».



Коммерческие условия



С начала года наибольшие изменения арендной ставки наблюдаются в классе А. По итогам 3 квартала средняя заявленная арендная ставка в классе А выросла на 3,7% (до 2085 руб./кв. м/мес.¹). В целом с начала года рост составил 4,3%. На рост среднего показателя влияет уход из предложения блоков по более низкой ставке, и общее повышение в ряде объектов (преимущественно центрального расположения) на фоне активного спроса.

В классе В+ средняя арендная ставка за отчетный период выросла на 0,8%, вернувшись к уровню начала 2018 года (1340 руб./кв. м/мес.). Таким образом, с начала года ставка в классе В+ остаётся стабильной.

С начала года уровень средних арендных ставок в классах В и С остается без изменений, на уровне 1100 руб./кв. м/мес. и 920 руб./кв. м/мес. соответственно.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В на конец отчетного периода составила 1250 руб./кв. м./мес. (+0,8% за квартал и 0% - за 9 мес. 2018 г.).

Ценовая дистанция увеличилась между классами В+ и А на 2 п.п. – до 36%, и между классами В и В+ на 1 п.п. – до 17%.

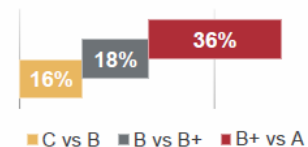
Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2018 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 085	25 020
ЦДР	2 330	27 960
вне ЦДР, внутри ТТК	2 120	25 440
вне ТТК	1 380	16 560
Класс В+		
в среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 360	16 320
вне ТТК	1 090	13 080
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 680	20 160
вне ЦДР, внутри ТТК	1 100	13 200
вне ТТК	920	11 040
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 090	13 080
вне ТТК	850	10 200

Диапазон средних арендных ставок
п/р классам, руб./кв.м/мес.
на 3 кв. 2018 г.



Разница между классами по
показателю средних арендных
ставок, %

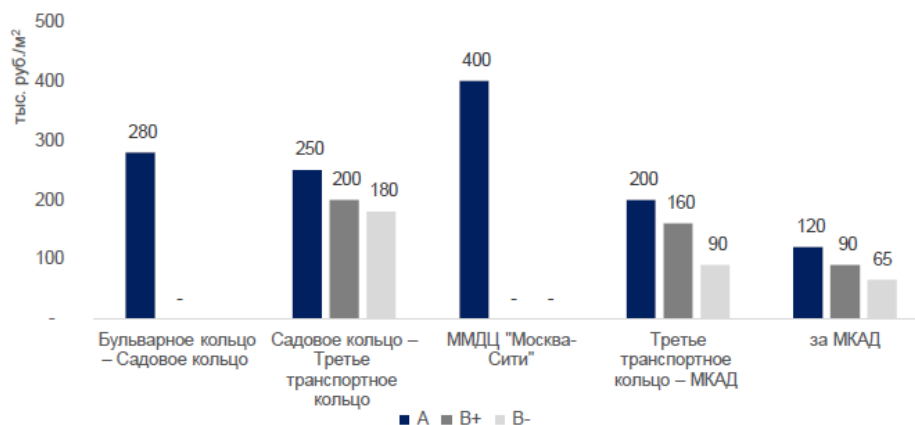


Приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Рынок продажи офисных помещений

Без учета сделки 2017г. по покупке одной из офисных башен комплекса «IQ-квартал» для размещения сотрудников крупнейшего государственного банка, объем приобретенных офисных помещений увеличился на 46% и составил 134 780 м². Количество сделок площадью более 1000–2500 м² выросло в 1,7 раза, а количество сделок менее 200м² увеличилось почти в два раза по сравнению с предыдущим годом. Несмотря на растущий спрос и ограниченный объем свободного предложения, цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.

Запрашиваемые цены продаж офисной недвижимости по территориально-ценовым зонам Москвы



Выводы и прогнозы развития рынка офисных помещений

В 3 квартале 2018 г. на рынок выведено 41,7 тыс. кв. м офисных площадей (GLA), доля класса А составила 83%. С начала года введено 87 тыс. кв. м, что на 23% ниже сопоставимого периода 2017 г., и почти в 3 раза ниже объемов девяти месяцев 2016 г.

В 4 квартале ожидается ввод 73-102 тыс. кв. м офисных площадей, из которых 47-65% - класс А. Часть объектов традиционно перенесется на 2019 г. Общий годовой объем ввода может составить 160-190 тыс. кв. м, что является самым низким показателем за последние 5 лет.

На фоне сокращения объемов нового предложения классов А, В+ и В продолжает снижаться средний уровень вакансии (-1,8 п.п. за три квартала).

К концу года уровень вакансии в классе А может снизиться еще на 0,1-0,3 п.п. и составить 16,7-16,9%. В классе В+/В вакансия в связи с новым вводом объектов может вырасти на 0-0,3%. Уровень вакантных площадей в классе С останется неизменным, либо снизится в пределах 0,3 п.п.

По итогам трех кварталов наибольшие изменения средней арендной ставки произошли в классе А, где рост составил 4,3%. Классы В+/В и С не продемонстрировали существенных изменений арендных ставок.

До конца года возможно незначительное повышение заявленных арендных ставок в классах А, В+/В на 0,5-1,5%.

Источник информации: NAI Becar «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2018 г.», <https://naibecar.com/research/>, Компания Colliers International Group Inc., Обзор «Рынок офисов. Москва», 3-й квартал 2018г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q3_2018_rus.pdf?la=ru-RU

4.3. Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком проведен анализ запрашиваемых цен предложений встроенных нежилых помещений офисного назначения в районе расположения Объекта оценки, сопоставимых с оцениваемым помещением по основным ценообразующим показателям.

Оценщиком использовались данные предложений из открытых источников информации сети «Интернет». Копии (принтскрины) страниц с информацией о предложениях к аренде прилагаются в Приложении 3 настоящего отчета. Результаты анализа рыночных цен предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблице ниже (**Таблица 4.3-1**).

Согласно проведенному анализу можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых помещений, зависят от состава имущественных прав на объект недвижимости; условий финансирования сделки, условий продажи и рынка; местоположения и окружения объекта недвижимости; функционального назначения, площади помещения, расположения помещения в здании, наличия отдельного входа, состояния здания и состояния отделки помещения.

Согласно проведенному на дату оценки анализу выявлено, что запрашиваемые цены на сопоставимые помещения находятся округленно в диапазоне 46 600 – 101 700 руб. за 1 кв. м без НДС.

Таблица 4.3-1. Анализ цен предложений сопоставимых объектов

Местоположение	Площадь кв. м	Описание	Назначение	Состояние здания	Цена предложения, с НДС, руб.	Цена предложения без НДС, руб.	Цена за 1 кв. м, без НДС, руб.	Источник
Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2, ст. м. "Текстильщики", 12 минут пешком	440,0	Нежилое помещение, расположенное на 1-м и 2-м этажах административного 16-ти этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	28 900 000	24 491 525	55 663	Представитель собственника, тел. +7 919 109-01-00; https://www.cian.ru/sale/commercial/187910139/
Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шоссейный, 8, ст. м. "Текстильщики", 17 минут пешком	302,0	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже административного 2-х этажного здания 2008 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	30 000 000	25 423 729	84 185	АН "СБЛ-недвижимость", тел. +7 926 579-17-24, https://www.cian.ru/sale/commercial/167438672/
Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 8АС14, ст. м. "Кузьминки", "Текстильщики", 5 минут транспортом	700,0	Нежилое помещение, расположенное на 15-м этаже административного 17-ти этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	59 500 000	50 423 729	72 034	АН "МаниТайм", тел. +7 967 055-51-66, +7 499 110-76-28, Алексей, https://www.cian.ru/sale/commercial/184493777/
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 40, ст. м. "Печатники", 14 минут пешком	307,0	Нежилое помещение, расположенное на 5-м этаже административного 5-ти этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	20 060 000	17 000 000	55 375	Представитель собственника, тел. +7 916 440-10-72, https://www.cian.ru/sale/commercial/150757103/
Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Коновалова, 16, ст. м. "Рязанский проспект", 4 минут транспортом	754,0	Нежилое помещение, расположенное на 2-м этаже административного 2-х этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	82 694 402	70 080 002	92 944	Представитель собственника, тел.+7 495 545-41-58, https://www.cian.ru/sale/commercial/188768604/
Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С7. ст. м. "Авиамоторная"	569,4	Нежилое помещение, расположенное на антресольном этаже административного 3-х этажного здания. Все	офисное	удовлетворительное	37 000 000	31 355 932	55 068	АН "БЕСТ на Проспекте Мира", тел.+7 495 540-54-66, https://www.cian.ru/sale

"Электрозаводская". 20 минут пешком		инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.						/commercial/184150315/
Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10, ст. м. "Авиамоторная", 2 минуты пешком	846,1	Нежилое помещение, расположенное на 3-ем этаже 17-ти этажного административного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	93 071 000	78 873 729	93 220	АН "Praedium", отдел офисной недвижимости, тел. +7 495 287-67-46, https://www.cian.ru/sale/commercial/188771137/
Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., д. 32с3, ст. "Нижегородская", 13 минут пешком	2 700,0	Нежилое помещение, расположенное на этажах выше первого в 7-ми этажном административном здании общей площадью 25423 кв. м 1956 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	148 500 000	125 847 458	46 610	АН "Fortex Consulting Group", тел. +7 (495) 255-09-65, http://fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s15a-ofis/?block=101071
Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., 32 с15А, ст. "Нижегородская", 13 минут пешком	3 300,0	Нежилое помещение, расположенное на этажах выше первого в 9-ти этажном административном здании 2006 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	396 000 000	335 593 220	101 695	АН "Fortex Consulting Group", тел. +7 (495) 255-09-65, http://fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s15a-ofis/?block=101071
Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., 29-33, ст. "Нижегородская", 13 минут пешком	2 700,0	Нежилое помещение, расположенное на этажах выше первого в 5-ти этажном административном здании. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	офисное	удовлетворительное	175 230 000	148 500 000	55 000	Представитель собственника, тел. +7 495 256-40-94, +7 925 324-33-64, https://www.cian.ru/sale/commercial/146471512/
Минимальное значение							46 610	
Максимальное значение							101 695	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные:
 - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
 - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
 - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
 - стиль и уровень жизни.
- экономические:
 - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
 - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
 - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
- физические:
 - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
 - экология;
 - сейсмические факторы.
- политические (административные):
 - политическая стабильность, безопасность;
 - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
 - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
 - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
 - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
 - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение:
 - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
 - наличие и состояние коммуникаций;
 - наличие объектов социально-культурного назначения;

- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.
- условия продаж:
 - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
 - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики:
 - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
 - качество строительства и эксплуатации;
 - наличие коммунальных услуг;
 - функциональная пригодность;
 - привлекательность, комфорт.
- архитектурно-строительные:
 - стиль, планировка, конструкции и т. д.;
 - объемно-планировочные показатели и др.
- финансово-эксплуатационные:
 - эксплуатационные расходы;
 - стоимость строительства;
 - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

4.5. Анализ основных ценообразующих факторов

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке встроенных помещений, как правило, являются:

- состав имущественных прав на помещение;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование помещения;
- площадь помещения;
- расположение помещения в здании;
- соотношение полезной и вспомогательной площади помещения;
- наличие отдельного входа;
- состояние здания в целом о состоянии отделки помещения.

Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта здания в части применения сравнительного подхода к оценке.

Качество прав (передаваемые имущественные права).

Данный фактор характеризует полноту прав на объект недвижимости, в том числе, права на помещение и земельный участок, приходящийся на данное помещение. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия финансирования.

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия продажи.

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия рынка.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным торгом, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка. Также, определение величины скидки на торг возможно по данным справочников, разработанных на основании оценочной практики.

Условиями рынка также определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Поэтому необходимо проведение сравнительного анализа цен за период.

При проведении корректировки на период продажи проводится необходимо учитывать срок экспозиции объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Срок экспозиции объекта неразрывно связан с ликвидностью объекта.

Местоположение и окружение объекта недвижимости.

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта недвижимости в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района. Для объектов офисного характерно расположение в районах с развитым уровнем деловой активности.

Важным показателем является транспортная и пешеходная доступность.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физические характеристики объекта недвижимости.

Данная группа ценообразующих факторов включает площадь помещения, объемно-планировочные и конструктивные решения и особенности здания, в котором находится помещение, соотношение полезной и вспомогательной площади помещения.

Как правило, объекты с большей площадью стоят за 1 кв. м дешевле при прочих равных условиях. Чем больше полезная площадь объекта и чем меньше приходится площади на вспомогательные помещения (технические помещения в подвальных и технических этажах и проч.), тем выше стоимость за 1 кв. м объекта.

Влияние различий данной группы факторов на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Функциональное назначение объекта недвижимости

Данный ценообразующий фактор характеризует влияние функционального назначения и вида фактического использования объекта на его стоимость.

Влияние данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации.

Состояние объекта недвижимости

Данная группа ценообразующих факторов характеризует физический износ здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, моральное и функциональное устаревание здания, а также уровень отделки помещений, обеспечение здания современными инженерными коммуникациями. Влияние различий данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», выводы оценщика

4.6. Выводы по разделу

- В настоящем отчете Объектом оценки являются объекты недвижимости – встроенные нежилые помещения, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1.
- Наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости), является использование в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ. В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений оцениваемое помещение после проведения ремонта можно будет условно отнести к офисным помещениям класса «С».
- Ставка капитализации для офисных объектов в Москве по состоянию в третьем квартале 2018 года в среднем составила 10%.
- Оценщиком по состоянию на дату оценки был проведен анализ запрашиваемых цен предложения к продаже помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом, который показал, что запрашиваемые цены на сопоставимые помещения по состоянию на дату оценки находятся округленно в диапазоне 46 600 – 101 700 руб. за 1 кв. м без НДС.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание процедуры оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

5.2. Подходы к оценке недвижимости

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 (ФСО №1), утвержденному Приказом Министерством экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 года №297, существует три подхода к оценке рыночной стоимости объектов:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.3. Выбор подходов и методов к оценке

В настоящем отчете Объектом оценки являются объекты недвижимости – встроенные нежилые помещения, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1.

В настоящем отчете для оценки рыночной стоимости помещений использованы сравнительный и доходный подходы. Сравнительный подход был реализован с помощью метода сравнения продаж. Для реализации доходного подхода к оценке использован метод дисконтированных денежных потоков.

Для оценки рыночной стоимости сооружения металлический гараж использован затратный подход к оценке, реализованный с помощью метода сравнительной единицы.

5.3.1. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке помещений

Согласно ФСО №7: «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах сделок/предложений и характеристиках объектов-аналогов. При применении этого подхода стоимость для объекта оценки определяется по сравнению с ценами сделок или с ценами предложения к продаже аналогичных объектов.

На дату оценки московский рынок недвижимости офисного назначения является хорошо развитым. На открытом рынке на дату оценки было представлено достаточное количество предложений к продаже встроенных нежилых помещений, сопоставимых с оцениваемыми. Оценщиком был выявлен достаточный объем предложений по продаже помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, которые были представлены в открытых источниках информации, что позволило применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке.

5.3.2. Обоснование применения доходного подхода к оценке помещений

Согласно ФСО №7: «...доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости,

Отчет №0366(2)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

исходя из ожиданий инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования, и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду помещения.

Доходный подход с точки зрения доходности базируется на предположении о сдаче объекта оценки в аренду. В основе расчета рыночной стоимости этим подходом лежит анализ гипотетических денежных потоков. Доходный подход к оценке недвижимости основан на информации с рынка (при определении арендных ставок и нормы загрузки).

На дату оценки на московском рынке недвижимости офисного назначения было представлено достаточное количество предложений по аренде помещений, аналогичных оцениваемым помещениям. Оценщиком был выявлен достаточный объем предложений по аренде помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, которые были представлены в открытых источниках информации, что позволило применить доходный подход к оценке.

Оцениваемые помещения нуждаются в проведении ремонта. По мнению оценщика, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений, которое соответствует наибольшей стоимости объекта недвижимости, является их использование в качестве офисных помещений после проведения ремонтных работ. В этой связи доходный подход к оценке в настоящей работе реализован с помощью метода дисконтирования денежных потоков.

5.3.3. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке помещений

Согласно ФСО №7: «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов капитального строительства, но не их частей...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства».

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход применяется, когда для применения сравнительного или доходного подходов на рынке недвижимости отсутствует достаточная и достоверная информация; а также при оценке специализированных зданий, которые не приносят доход, а информация об их продажах отсутствует.

При оценке встроенного помещения, как правило, затратный подход не применяется, так как площадь объекта оценки составляет лишь долю от площади всего здания. При расчете стоимости замещения помещения, т.е. доли от всего здания, будет наблюдаться большая погрешность. Использование затратного подхода в данной работе не сможет дать правильную оценку рыночной стоимости помещения.

5.3.4. Обоснование выбора подходов для оценки сооружения

Затратный подход для оценки недвижимости применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или

экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости.

Оцениваемое сооружение – металлический гараж на одно машиноместо находится на огороженной территории предприятия. Объект недвижимости не является капитальным строением, не состоит на кадастровом учете. Данный объект имеет вспомогательное назначение для организации, который используется в составе имущественного комплекса предприятия. Такие объекты на открытом рынке не предлагаются к продаже и аренде отдельно, а только в составе всего производственного комплекса. Объекты вспомогательного и специализированного назначения принято оценивать затратным подходом к оценке.

В данном случае была представлена вся необходимая информация для расчета рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом – габариты сооружения и описание основных конструктивных элементов, что обусловило применение метода сравнительной единицы затратного подхода.

Сравнительный и доходный подходы для оценки сооружения – металлический гараж не применялись, так как оцениваемое сооружение относится к объектам недвижимости вспомогательного назначения, которые используются в составе имущественного комплекса предприятия. Такие объекты не могут быть реализованы или сданы в аренду отдельно от имущественного комплекса, так как не являются капитальным строением и находятся на территории организации.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Принципы сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на трех основных принципах: спроса и предложения, замещения и вклада.

Принцип замещения состоит в том, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен (с учетом фактора времени) аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Теоретической основой принципа замещения является широко известная в современной экономической теории концепция рационального выбора, согласно которой рациональным является такой выбор хозяйствующего субъекта, который обеспечивает минимальные альтернативные издержки, минимизацию упущенной выгоды в связи с принятием того или иного решения.⁷

Принцип вклада. Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. При этом величина такого увеличения (уменьшения) может быть как выше, так и ниже затрат на его создание.

Принцип спроса и предложения состоит в том, что при определении стоимости объекта необходимо понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта недвижимости⁸

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

6.2. Описание метода сравнения продаж

В части применения сравнительного подхода к расчету рыночной стоимости Объекта оценки используется метод сравнения продаж.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта недвижимости определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных (сопоставимых) объектов, поэтому для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого сегмента рынка в рассматриваемом регионе, к которому относится оцениваемый объект.

Суть метода сравнения продаж заключается в том, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж

- Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.
- Выбор объектов – аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок/предложений, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным ценообразующим показателям.
- Корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод

⁷Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 113.

⁸Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 115-117.

показателя стоимости оцениваемого объекта.

Согласно ФСО №7: «... в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении, а также в виде коэффициентов.

Существуют следующие основные методы расчета корректировок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа);
- экспертный метод расчета.

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики, которую необходимо определить. В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи совсем не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом рассчитывается, например, поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Экспертный метод также предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок. Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.

6.3. Определение рыночной стоимости помещений сравнительным подходом

Объектом оценки является: Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:

Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	1	29 350,00	0	рабочее
Итого:			29 350,00	0,00	

- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	1	29 450,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	1	11 010,00	0	рабочее
Итого:			73 490,00	0,00	

- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однопольная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	1	38 350,00	0	рабочее
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	1	19 750,00	0	рабочее
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 - 01.1)	2134	1	44 708,33	0	рабочее
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	1	27 187,50	0	рабочее
Охранная сигнализация	488	1	17 481,00	0	рабочее
Система вентиляции и кондиционирования	2256	1	506 341,22	0	рабочее
Итого:			728 538,39	0,00	

Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3x5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.

Оцениваемые помещения различаются между собой по площади, функциональному назначению, типу входа в помещение и по расположению в здании.

6.3.1. Выбор сопоставимых объектов-аналогов, сравнение оцениваемого объекта с аналогами и проведение корректировок

Для определения рыночной стоимости помещений методом сравнения продаж оценщиком были использованы данные предложений к продаже нежилых помещений соответствующего функционального назначения, сопоставимых с оцениваемым помещением по основным ценообразующим характеристикам, которые были представлены в открытых источниках в период, близкий к дате оценки Объекта оценки.

Выбор объектов – аналогов проводился исходя из следующих условий:

- Отсутствие обременений и ограничений права собственности, которые могут влиять на рыночную стоимость объекта.
- Объекты аналоги должны совпадать с оцениваемым помещением по функциональному назначению.
- Сопоставимое местоположение. Подбирались объекты недвижимости, находящиеся в одном административном округе с Объектом оценки.
- Сопоставимое состояние зданий, в которых находятся помещения. В качестве объектов-аналогов не могут использоваться здания, предназначенные под капитальный ремонт или реконструкцию.
- Подключение объекта к центральным инженерным коммуникациям.

На основании основных принципов сравнительного подхода к оценке (принцип замещения, принцип вклада, принцип спроса и предложения) из доступных оценщику данных для расчета рыночной стоимости помещений Объекта оценки были отобраны объекты-аналоги, сопоставимые по основным характеристикам и которые могут быть использованы для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже сопоставимых объектов представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость встроенного нежилого помещения, и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами недвижимости.

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке встроенных помещений, как правило, являются:

- состав имущественных прав на помещение;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование помещения;
- площадь помещения;
- расположение помещения в здании;
- соотношение полезной и вспомогательной площади помещения;
- наличие отдельного входа;
- состояние здания в целом и состояние отделки помещения.

6.3.2. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже, входящего в состав Объекта оценки

В качестве единицы сравнения оцениваемого участка и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м помещения.

Описание доступных Оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости помещения площадью 276,7 кв. м, находящегося на 1-ом этаже здания, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.3.2-1-Таблица 6.3.2-2**).

Таблица 6.3.2-1. Описание объектов-аналогов для помещения площадью 276,7 кв. м, находящегося на 1-ом этаже здания

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Улица Академика Янгеля" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шоссейный, 8, ст. м. "Текстильщики", 17 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Коновалова, 16, ст. м. "Рязанский проспект", 4 минут транспортом	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Скотопрогонная ул., 31, ст. м. "Волгоградский провпект", 5 минут транспортом
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	промзоны	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	промзоны
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Передаваемые юридические права помещение	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Общая площадь помещения, м ²	276,7	302,0	754,0	543,0
площадь помещений на 1-ом этаже, кв. м	276,7	302,0	754,0	271,5
площадь помещений на 2-ом этаже здания и выше, кв. м	0	0,0	0,0	271,5
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"С"
Описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже 7-ми этажного административного здания 1987 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже административного 2-х этажного здания 2008 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 2-м этаже административного 2-х этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 1-ом и 2-м этажах 2-х этажного административного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные
Этаж расположения помещения в здании	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й и 2-й этажи
Тип входа в помещение	отдельный вход	отдельный вход	совместный вход	отдельный вход

Состояние здания, в котором находится помещение	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние помещения	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Дата предложения		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации		АН "СБЛ-недвижимость", тел. +7 926 579-17-24, https://www.cian.ru/sale/commercial/167438672/	Представитель собственника, тел.+7 495 545-41-58, https://www.cian.ru/sale/commercial/188768604/	Представитель собственника, тел. +7 926 752-07-01, https://www.cian.ru/sale/commercial/158069556/
Цена продажи/предложения, с НДС (18%), руб.		30 000 000	82 694 402	50 000 000
Цена 1 кв. м помещения, с НДС, руб.		99 338	109 674	92 081

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 6.3.2-2. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 276,7 кв. м, находящегося на 1-ом этаже здания, сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Общая площадь, кв. м	276,7	302,0	754,0	543,0
Цена продажи/предложения, с НДС (18%), руб.	-	30 000 000	82 694 402	50 000 000
Цена 1 кв. м помещения, с НДС, руб.		99 338	109 674	92 081
Корректировка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		87 914	97 061	81 492
Корректировка на условия продажи		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		87 914	97 061	81 492
Корректировка на время продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		87 914	97 061	81 492
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Корректировка на функциональное назначение помещения		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		87 914	97 061	81 492
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		87 914	97 061	81 492
Передаваемые права на помещение	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на помещение		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		87 914	97 061	81 492
Передаваемые права на землю	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректировка на передаваемые права на земельный участок		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		87 914	97 061	81 492
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шоссейный, 8, ст. м. "Текстильщики", 17 минут	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Коновалова, 16, ст. м. "Рязанский проспект", 4 минут	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Скотопрогонная ул., 31, ст. м.

	45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	пешком	транспортом	"Волгоградский провпект", 5 минут транспортом
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	промзоны	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	промзоны
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,87	0,62	0,80	0,62
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		+40%	+9%	+40%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		123 080	105 796	114 089
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		+25%	+25%	+25%
Скорректированная цена за 1 кв.м помещения, руб.		153 850	132 245	142 611
Площадь помещения	276,7	302,0	754,0	543,0
Корректировка на площадь помещения, коэф.		+1%	+13%	+9%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 389	149 437	155 446
Тип входа в помещение	отдельный вход	отдельный вход	совместный вход	отдельный вход
Корректировка на тип входа в помещение		0%	+10%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 389	164 381	155 446
Этаж расположения помещения в здании	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й и 2-й этажи
Доля площади на 1-ом этаже в общей площади помещения, %	100%	100%	100%	50%
Корректировка на этаж расположения помещения в здании, %		0%	0%	+8%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 389	164 381	167 882
Тип парковки	наземная парковка на	наземная парковка на	наземная парковка на	наземная парковка на

	прилегающей к зданию территории	прилегающей к зданию территории	прилегающей к зданию территории	прилегающей к зданию территории
Корректировка на тип парковки, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	-	155 389	164 381	167 882
Состояние здания, в котором находится помещение, %	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 389	164 381	167 882
Состояние помещения	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние (отделку) помещений, %		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		132 081	139 724	142 700
Рыночная стоимость за 1 кв. м помещения, с НДС (18%), руб.	138 168			
Рыночная стоимость помещения, с НДС (18%), руб.	38 231 086			
Рыночная стоимость помещения, без учета НДС, руб.	32 399 225			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок

Корректировка на торг (на цену предложения)

По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи офисных помещений на дату оценки в Москве в среднем составляла 11,5%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-11,5%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложений подобранных аналогов являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Согласно наиболее эффективному использованию Объекта оценки, которое соответствует наибольшей стоимости объекта недвижимости, является его использование в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ. Но на дату оценки помещение является складским. Подобранные аналоги являются офисными помещениями. Корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип помещения

Оцениваемое помещение представляет собой встроенное нежилое помещение. Все подобранные аналоги также являются встроенными помещениями, то есть совпадают с оцениваемым объектом недвижимости по типу. Для цен всех аналогов корректировка принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на помещение (объект капитального строительства)

Объект оценки находится на праве собственности у юридического лица, в настоящем отчете оценке подлежит право собственности на Объект оценки. Подобранные объекты-аналоги имеют право собственности на помещение, корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Оцениваемое помещение находится в здании с кадастровым номером: 77:04:0002004:1029, расположенном на земельном участке площадью 24 400 кв. м с кадастровым номером: 77:04:0002004:47.

Права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое помещение, собственником помещения по состоянию на дату оценки не оформлены. Настоящая оценка проводится с допущением, что договор аренды земельного участка будет заключен собственником

оцениваемого помещения, в этой связи для расчета рыночной стоимости предполагается, что земельный участок находится на праве долгосрочной аренды.

Все подобранные аналоги - встроенные помещения, для которых состав прав на землю также представляет собой право долгосрочной аренды. По данному показателю оцениваемый объект и эти подобранные аналоги сопоставимы, корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на местоположение (расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 45, стр. 1, в муниципальном районе «Текстильщики Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 15 минутах пешком от станции метро «Текстильщики».

Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в административном районе города. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки находится в первой линии застройки на одной из крупных магистралей города Москвы – Волгоградском проспекте. Можно сделать вывод, что Объект оценки расположен на «красной линии».

Все подобранные аналоги находятся в отдалении от «красной линии». Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб.81. В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии» (в первой линии застройки на крупной магистрали города), составляет в среднем 0,8. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 0,75 (расчет: $1/0,8=1,25$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+25». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.185, рис.57, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на тип входа в помещение

Оцениваемое помещение располагает отдельным входом. Подобранные аналоги №1 и №3 по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением. Корректировка для цен этих аналогов по данному показателю равна нулю.

Аналог №2 располагает лишь общим входом в помещение, что понижает коммерческую привлекательность данного аналога. Величина корректировки по данному фактору для цены аналога №2 определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр.213, табл. 124 (расширенный интервал). Согласно справочным данным отношение удельной цены офисно-торгового объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом при расширенном интервале 0,79 – 0,91. В данном случае используется корректировка в минимальном размере 0,91 (так как вход в помещение располагается со двора). В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 1,10 (расчет: $1/0,91=1,10$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+10%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

В данном разделе определяется рыночная стоимость помещения площадью 276,7 кв. м, находящегося на 1-ом этаже здания. Аналоги №1 и №2, как и оцениваемое помещение расположены на 1-ом этаже здания, для цен этих аналогов корректировка не требуется.

Аналог №3 располагается частично на 1-ом этаже, частично на 2-ом этаже. Помещения, расположенные на 2-ом этаже здания и выше, имеют цену ниже, чем помещения на 1-ом этаже здания при прочих равных условиях.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной цены помещения на 2-м этаже к удельной цене такого же помещения на 1-м этаже, составляет в среднем 0,86 (стр.217, табл. 127). В данном случае необходимо использовать обратную корректировку в размере 1,15 (расчет: $1/0,86 = 1,16$). Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Для расчета корректировки определяется доля части помещения на 1-ом этаже в общей площади помещения для оцениваемого объекта и подобранных аналогов. Чем больше доля помещения на 1-м этаже в общей площади помещения, тем выше цена предложения 1 кв. м помещения при прочих равных условиях.

Расчет величины корректировки на наличие подвала осуществлен по формуле:

$$K = K_{1\text{эт}} * (\text{Эо} - \text{Эа}), \text{ где:}$$

$K_{1\text{эт}}$ – коэффициент, отражающий соотношение удельной цены помещения на 1-м этаже к удельной цене такого же помещения на 2-м этаже здания и выше, принимается равным 1,16 (что в процентном выражении составляет «+16%».

Эо - доля площади 1-го этажа в общей площади объекта оценки.

Эа - доля площади 1-го этажа в общей площади объекта-аналога.

Корректировка на тип парковки

По данному показателю объект оценки и подобранные объекты-аналоги совпадают,

поскольку у всех объектов имеется наземная парковка на прилегающей к зданию территории. Корректировка по данному показателю равна нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние зданий

Состояние здания, в котором находится оцениваемое помещение – рабочее удовлетворительное. Состояние зданий всех подобранных аналогов соответствует состоянию здания Объекта оценки, корректировка для цен данных аналогов равна нулю.

Корректировка на состояние отделки помещений

Состояние отделки оцениваемого помещения – требует ремонта. Состояние отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, стандартная отделка.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, составляет в среднем 0,85 (стр.238, табл.145), что в процентном выражении соответствует корректировке «-15%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь оцениваемого помещения.

Рыночная стоимость помещения площадью 276,7 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2527, расположенного на 1-ом этаже административного здания, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **32 399 225 рублей**.

6.3.3. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 365,7 кв. м на 3-ем этаже, входящего в состав Объекта оценки

В качестве единицы сравнения оцениваемого участка и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м помещения.

Описание доступных Оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости помещения площадью 1 365,7 кв. м, находящегося на 3-ем этаже здания, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.3.3-1 - Таблица 6.3.3-2**).

Таблица 6.3.3-1. Описание объектов-аналогов для помещения площадью 1 365,7 кв. м, находящегося на 3-ем этаже здания

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Улица Академика Янгеля" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2, ст. м. "Текстильщики", 12 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С7. ст. м. "Авиамоторная" "Электrozаводская". 20 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., д. 32с3, ст. "Нижегородская", 13 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 34, ст. метро "Текстильщики", 5 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	промзоны	центры административных районов	микрорайоны среднеэтажной застройки, жилые кварталы
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"
Передаваемые юридические права помещения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Общая площадь помещения, м ²	1 366,2	440,0	569,4	2 700,0	170,0
площадь помещений на 1-ом этаже, кв. м	0	220,0	569,4	0,0	170,0
площадь помещений на 2-ом этаже здания и выше, кв. м	1 366,2	220,0	0,0	2 700,0	0,0
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"С"	"С"
Описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на 3-м этаже 7-ми этажного административного здания 1987 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 1-м и 2-м этажах административного 16-ти этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на антресоли 1-го этажа административного 3-х этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на этажах выше первого в 7-ми этажном административном здании общей площадью 25423 кв. м 1956 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.

				территории.	
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные
Этаж расположения помещения в здании	3-й этаж	1-й и 2-й этажи	антресоль 1-го этажа	выше первого	1-й этаж
Тип входа в помещение	общий вход	отдельный вход	отдельный вход	совместный вход	совместный вход
Состояние здания, в котором находится помещение	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние помещения	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Дата предложения		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации		Представитель собственника, тел. +7 919 109-01-00; https://www.cian.ru/sale/commercial/187910139/	АН "БЕСТ на Проспекте Мира", тел.+7 495 540-54-66, https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/	АН "Fortex Consulting Group", тел. +7 (495) 255-09-65, http://fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s15a-ofis/?block=101071	АН "Простор", +7 968 856-74-61, Оксана, https://www.cian.ru/sale/commercial/189362700/
Цена продажи/предложения, с НДС (18%), руб.		28 900 000	37 000 000	148 500 000	10 000 000
Цена 1 кв. м помещения, с НДС, руб.		65 682	64 981	55 000	58 824

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 6.3.3-2. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1 365,7 кв. м, находящегося на 3-ем этаже здания, сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Общая площадь, кв. м	1 366,2	440,0	569,4	2 700,0	170,0
Цена продажи/предложения, с НДС (18%), руб.	-	28 900 000	37 000 000	148 500 000	10 000 000
Цена 1 кв. м помещения, с НДС, руб.		65 682	64 981	55 000	58 824
Корректировка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Корректировка на условия продажи		0	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Корректировка на время продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Корректировка на функциональное назначение помещения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта недвижимости		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Передаваемые права на помещение	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на помещение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Передаваемые права на землю	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда

Корректировка на передаваемые права на земельный участок		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2, ст. м. "Текстильщики", 12 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С7. ст. м. "Авиамоторная" "Электrozаводская". 20 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., д. 32с3, ст. "Нижегородская", 13 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 34, ст. метро "Текстильщики", 5 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	промзоны	центры административных районов	микрорайоны среднеэтажной застройки, жилые кварталы
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А, стр. 139, таб. 67	0,87	0,80	0,62	0,87	0,74
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		+9%	+40%	0%	+18%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		63 361	80 511	48 675	61 430
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		+25%	+25%	0%	+25%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		79 201	100 639	48 675	76 788
Площадь помещения	1 366,2	440,0	569,4	2 700,0	170,0
Корректировка на площадь помещения, коэф.		-13%	-10%	+9%	-23%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		68 905	90 575	53 056	59 127
Тип входа в помещение	общий	отдельный вход	отдельный вход	совместный вход	совместный вход
Корректировка на тип входа в помещение		-15%	-15%	0%	0%
Скорректированная цена за 1		58 569	76 989	53 056	59 127

кв. м, руб.					
Этаж расположения помещения в здании	3-й этаж	1-й и 2-й этажи	антресоль 1-го этажа	выше первого	1-й этаж
Доля площади на 1-ом этаже в общей площади помещения, %	0%	50%	100%	0%	100%
Корректировка на этаж расположения помещения в здании, %		-8%	-16%	0%	-16%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 883	64 671	53 056	49 667
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории
Корректировка на тип парковки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	-	53 883	64 671	53 056	49 667
Состояние здания, в котором находится помещение, %	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 883	64 671	53 056	49 667
Состояние помещения	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние (отделку) помещений, %		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		45 801	54 970	45 098	42 217
Рыночная стоимость за 1 кв. м помещения, с НДС (18%), руб.	47 022				
Рыночная стоимость помещения, с НДС (18%), руб.	64 241 456				
Рыночная стоимость помещения, без учета НДС, руб.	54 441 912				

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок

Корректировка на торг (на цену предложения)

По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи офисных помещений на дату оценки в Москве в среднем составляла 11,5%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-11,5%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложений подобранных аналогов являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Согласно наиболее эффективному использованию Объекта оценки, которое соответствует наибольшей стоимости объекта недвижимости, является его использование в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ. Но на дату оценки помещение является складским. Подобранные аналоги являются офисными помещениями. Корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип помещения

Оцениваемое помещение представляет собой встроенное нежилое помещение. Все подобранные аналоги также являются встроенными помещениями, то есть совпадают с оцениваемым объектом недвижимости по типу. Для цен всех аналогов корректировка принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на помещение (объект капитального строительства)

Объект оценки находится на праве собственности у юридического лица, в настоящем отчете оценке подлежит право собственности на Объект оценки. Подобранные объекты-аналоги имеют право собственности на помещение, корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Оцениваемое помещение находится в здании с кадастровым номером: 77:04:0002004:1029, расположенном на земельном участке площадью 24 400 кв. м с кадастровым номером: 77:04:0002004:47.

Права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое помещение, собственником помещения по состоянию на дату оценки не оформлены. Настоящая оценка проводится с допущением, что договор аренды земельного участка будет заключен собственником

оцениваемого помещения, в этой связи для расчета рыночной стоимости предполагается, что земельный участок находится на праве долгосрочной аренды.

Все подобранные аналоги - встроенные помещения, для которых состав прав на землю также представляет собой право долгосрочной аренды. По данному показателю оцениваемый объект и эти подобранные аналоги сопоставимы, корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на местоположение (расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 45, стр. 1, в муниципальном районе «Текстильщики Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 15 минутах пешком от станции метро «Текстильщики».

Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в административном районе города. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки находится в первой линии застройки на одной из крупных магистралей города Москвы – Волгоградском проспекте. Можно сделать вывод, что Объект оценки расположен на «красной линии».

Все подобранные аналоги находятся в отдалении от «красной линии». Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб.81. В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии» (в первой линии застройки на крупной магистрали города), составляет в среднем 0,8. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 0,75 (расчет: $1/0,8=1,25$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+25». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.185, рис.57, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на тип входа в помещение

Оцениваемое помещение располагает лишь общим входом. Подобранные аналоги №3 и №4 по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением. Корректировка для цен этих аналогов по данному показателю равна нулю.

Аналоги №1 и №2 располагают отдельным входом в помещение, что повышает коммерческую привлекательность данных аналогов. Величина корректировки по данному фактору для цен аналогов №1 и №2 определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр.213, табл. 124 (расширенный интервал). Согласно справочным данным отношение удельной цены офисно-торгового объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом в среднем составляет 0,85; что в процентном выражении соответствует корректировке «-15%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

В данном разделе определяется рыночная стоимость помещения площадью 1 366,2 кв. м, находящегося на 3-ом этаже здания. Аналог №3, как и оцениваемое помещение расположен на этаже выше первого этажа, для цены этого аналога корректировка не требуется.

Аналог №1 располагается частично на 1-ом этаже, частично на 2-ом этаже. Аналог №2 и №4 расположены на 1-ом этаже здания. Помещения, расположенные на этажах выше первого имеют цену ниже, чем помещения на 1-ом этаже здания при прочих равных условиях.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной цены помещения на 2-м этаже к удельной цене такого же помещения на 1-м этаже, составляет в среднем 0,86 (стр.217, табл. 127). В данном случае необходимо использовать обратную корректировку в размере 1,15 (расчет: $1/0,86 = 1,16$). Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Для расчета корректировки определяется доля части помещения на 1-ом этаже в общей площади помещения для оцениваемого объекта и подобранных аналогов. Чем больше доля помещения на 1-м этаже в общей площади помещения, тем выше цена предложения 1 кв. м помещения при прочих равных условиях.

Расчет величины корректировки на наличие подвала осуществлен по формуле:

$$K = K_{1\text{эт}} * (\text{Эо} - \text{Эа}), \text{ где:}$$

$K_{1\text{эт}}$ – коэффициент, отражающий соотношение удельной цены помещения на 1-м этаже к удельной цене такого же помещения на 2-м этаже здания и выше, принимается равным 1,16 (что в процентном выражении составляет «+16%»).

Эо - доля площади 1-го этажа в общей площади объекта оценки.

Эа - доля площади 1-го этажа в общей площади объекта-аналога.

Корректировка на тип парковки

По данному показателю объект оценки и подобранные объекты-аналоги совпадают, поскольку у всех объектов имеется наземная парковка на прилегающей к зданию территории. Корректировка по данному показателю равна нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние зданий

Состояние здания, в котором находится оцениваемое помещение – рабочее удовлетворительное. Состояние зданий всех подобранных аналогов соответствует состоянию здания Объекта оценки, корректировка для цен данных аналогов равна нулю.

Корректировка на состояние отделки помещений

Состояние отделки оцениваемого помещения – требует ремонта. Состояние отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, стандартная отделка.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, составляет в среднем 0,85 (стр.238, табл.145), что в процентном выражении соответствует корректировке «-15%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь оцениваемого помещения.

Рыночная стоимость помещения площадью 1 366,2 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2529, расположенного на 3-ем этаже административного здания, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **54 441 912 рублей**.

6.3.4. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 2 082,1 кв. м на 4-ом этаже, входящего в состав Объекта оценки

В качестве единицы сравнения оцениваемого участка и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м помещения.

Описание доступных Оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости помещения площадью 2 082,1 кв. м, находящегося на 4-ом этаже здания, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.3.4-1 - Таблица 6.3.4-2**).

Таблица 6.3.4-1. Описание объектов-аналогов для помещения площадью 2 082,1 кв. м, находящегося на 4-ом этаже здания

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Улица Академика Янгеля" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2, ст. м. "Текстильщики", 12 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С7. ст. м. "Авиамоторная" "Электrozаводская". 20 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., д. 32с3, ст. "Нижегородская", 13 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 34, ст. метро "Текстильщики", 5 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	промзоны	центры административных районов	микрорайоны среднеэтажной застройки, жилые кварталы
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"
Передаваемые юридические права помещения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Общая площадь помещения, м ²	2 081,6	440,0	569,4	2 700,0	170,0
площадь помещений на 1-ом этаже, кв. м	0	220,0	569,4	0,0	170,0
площадь помещений на 2-ом этаже здания и выше, кв. м	2 081,6	220,0	0,0	2 700,0	0,0
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"С"	"С"
Описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 7-ми этажного административного здания 1987 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 1-м и 2-м этажах административного 16-ти этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на антресоли 1-го этажа административного 3-х этажного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на этажах выше первого в 7-ми этажном административном здании общей площадью 25423 кв. м 1956 года постройки. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.

				территории.	
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные
Этаж расположения помещения в здании	4-й этаж	1-й и 2-й этажи	антресоль 1-го этажа	выше первого	1-й этаж
Тип входа в помещение	общий вход	отдельный вход	отдельный вход	совместный вход	совместный вход
Состояние здания, в котором находится помещение	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние помещения	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Дата предложения		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации		Представитель собственника, тел. +7 919 109-01-00; https://www.cian.ru/sale/commercial/187910139/	АН "БЕСТ на Проспекте Мира", тел.+7 495 540-54-66, https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/	АН "Fortex Consulting Group", тел. +7 (495) 255-09-65, http://fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s15a-ofis/?block=101071	АН "Простор", +7 968 856-74-61, Оксана, https://www.cian.ru/sale/commercial/189362700/
Цена продажи/предложения, с НДС (18%), руб.		28 900 000	37 000 000	148 500 000	10 000 000
Цена 1 кв. м помещения, с НДС, руб.		65 682	64 981	55 000	58 824

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 6.3.4-2. Расчет рыночной стоимости помещения площадью 276,7 кв. м, находящегося на 1-ом этаже здания, сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Общая площадь, кв. м	2 081,6	440,0	569,4	2 700,0	170,0
Цена продажи/предложения, с НДС (18%), руб.	-	28 900 000	37 000 000	148 500 000	10 000 000
Цена 1 кв. м помещения, с НДС, руб.		65 682	64 981	55 000	58 824
Корректировка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Корректировка на условия продажи		0	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Корректировка на время продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Функциональное назначение помещения	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Корректировка на функциональное назначение помещения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта недвижимости		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Передаваемые права на помещение	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на помещение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Передаваемые права на землю	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда

Корректировка на передаваемые права на земельный участок		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		58 129	57 508	48 675	52 059
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2, ст. м. "Текстильщики", 12 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С7. ст. м. "Авиамоторная" "Электrozаводская". 20 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., д. 32с3, ст. "Нижегородская", 13 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 34, ст. метро "Текстильщики", 5 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	промзоны	центры административных районов	микрорайоны среднеэтажной застройки, жилые кварталы
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А, стр. 139, таб. 67	0,87	0,80	0,62	0,87	0,74
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		+9%	+40%	0%	+18%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		63 361	80 511	48 675	61 430
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		+25%	+25%	0%	+25%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		79 201	100 639	48 675	76 788
Площадь помещения	2 081,6	440,0	569,4	2 700,0	170,0
Корректировка на площадь помещения, коэф.		-18%	-15%	+3%	-27%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		64 945	85 543	50 135	56 055
Тип входа в помещение	совместный вход	отдельный вход	отдельный вход	совместный вход	отдельный вход
Корректировка на тип входа в помещение		-15%	-15%	0%	0%
Скорректированная цена за 1		55 203	72 712	50 135	56 055

кв. м, руб.					
Этаж расположения помещения в здании	4-й этаж	1-й и 2-й этажи	антресоль 1-го этажа	выше первого	1-й этаж
Доля площади на 1-ом этаже в общей площади помещения, %	0%	50%	100%	0%	100%
Корректировка на этаж расположения помещения в здании, %		-8%	-16%	0%	-16%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		50 787	61 078	50 135	47 086
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории
Корректировка на тип парковки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	-	50 787	61 078	50 135	47 086
Состояние здания, в котором находится помещение, %	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		50 787	61 078	50 135	47 086
Состояние помещения	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние (отделку) помещений, %		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		43 169	51 916	42 615	40 023
Рыночная стоимость за 1 кв. м помещения, с НДС (18%), руб.	44 431				
Рыночная стоимость помещения, с НДС (18%), руб.	92 487 570				
Рыночная стоимость помещения, без учета НДС, руб.	78 379 297				

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок

Корректировка на торг (на цену предложения)

По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи офисных помещений на дату оценки в Москве в среднем составляла 11,5%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-11,5%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложений подобранных аналогов являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Согласно наиболее эффективному использованию Объекта оценки, которое соответствует наибольшей стоимости объекта недвижимости, является его использование в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ. Но на дату оценки помещение является складским. Подобранные аналоги являются офисными помещениями. Корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип помещения

Оцениваемое помещение представляет собой встроенное нежилое помещение. Все подобранные аналоги также являются встроенными помещениями, то есть совпадают с оцениваемым объектом недвижимости по типу. Для цен всех аналогов корректировка принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на помещение (объект капитального строительства)

Объект оценки находится на праве собственности у юридического лица, в настоящем отчете оценке подлежит право собственности на Объект оценки. Подобранные объекты-аналоги имеют право собственности на помещение, корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Оцениваемое помещение находится в здании с кадастровым номером: 77:04:0002004:1029, расположенном на земельном участке площадью 24 400 кв. м с кадастровым номером: 77:04:0002004:47.

Права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое помещение, собственником помещения по состоянию на дату оценки не оформлены. Настоящая оценка проводится с допущением, что договор аренды земельного участка будет заключен собственником

оцениваемого помещения, в этой связи для расчета рыночной стоимости предполагается, что земельный участок находится на праве долгосрочной аренды.

Все подобранные аналоги - встроенные помещения, для которых состав прав на землю также представляет собой право долгосрочной аренды. По данному показателю оцениваемый объект и эти подобранные аналоги сопоставимы, корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на местоположение (расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 45, стр. 1, в муниципальном районе «Текстильщики Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 15 минутах пешком от станции метро «Текстильщики».

Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в административном районе города. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки находится в первой линии застройки на одной из крупных магистралей города Москвы – Волгоградском проспекте. Можно сделать вывод, что Объект оценки расположен на «красной линии».

Все подобранные аналоги находятся в отдалении от «красной линии». Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб.81. В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии» (в первой линии застройки на крупной магистрали города), составляет в среднем 0,8. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 0,75 (расчет: $1/0,8=1,25$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+25». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.185, рис.57, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на тип входа в помещение

Оцениваемое помещение располагает лишь общим входом. Подобранные аналоги №3 и №4 по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением. Корректировка для цен этих аналогов по данному показателю равна нулю.

Аналоги №1 и №2 располагают отдельным входом в помещение, что повышает коммерческую привлекательность данных аналогов. Величина корректировки по данному фактору для цен аналогов №1 и №2 определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр.213, табл. 124 (расширенный интервал). Согласно справочным данным отношение удельной цены офисно-торгового объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом в среднем составляет 0,85; что в процентном выражении соответствует корректировке «-15%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

В данном разделе определяется рыночная стоимость помещения площадью 2 081,6 кв. м, находящегося на 4-ом этаже здания. Аналог №3, как и оцениваемое помещение расположен на этаже выше первого этажа, для цены этого аналога корректировка не требуется.

Аналог №1 располагается частично на 1-ом этаже, частично на 2-ом этаже. Аналог №2 и №4 расположены на 1-ом этаже здания. Помещения, расположенные на этажах выше первого имеют цену ниже, чем помещения на 1-ом этаже здания при прочих равных условиях.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной цены помещения на 2-м этаже к удельной цене такого же помещения на 1-м этаже, составляет в среднем 0,86 (стр.217, табл. 127). В данном случае необходимо использовать обратную корректировку в размере 1,15 (расчет: $1/0,86 = 1,16$). Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Для расчета корректировки определяется доля части помещения на 1-ом этаже в общей площади помещения для оцениваемого объекта и подобранных аналогов. Чем больше доля помещения на 1-м этаже в общей площади помещения, тем выше цена предложения 1 кв. м помещения при прочих равных условиях.

Расчет величины корректировки на наличие подвала осуществлен по формуле:

$$K = K_{1\text{эт}} * (\text{Эо} - \text{Эа}), \text{ где:}$$

$K_{1\text{эт}}$ – коэффициент, отражающий соотношение удельной цены помещения на 1-м этаже к удельной цене такого же помещения на 2-м этаже здания и выше, принимается равным 1,16 (что в процентном выражении составляет «+16%»).

Эо - доля площади 1-го этажа в общей площади объекта оценки.

Эа - доля площади 1-го этажа в общей площади объекта-аналога.

Корректировка на тип парковки

По данному показателю объект оценки и подобранные объекты-аналоги совпадают, поскольку у всех объектов имеется наземная парковка на прилегающей к зданию территории. Корректировка по данному показателю равна нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние зданий

Состояние здания, в котором находится оцениваемое помещение – рабочее удовлетворительное. Состояние зданий всех подобранных аналогов соответствует состоянию здания Объекта оценки, корректировка для цен данных аналогов равна нулю.

Корректировка на состояние отделки помещений

Состояние отделки оцениваемого помещения – требует ремонта. Состояние отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, стандартная отделка.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, составляет в среднем 0,85 (стр.238, табл.145), что в процентном выражении соответствует корректировке «-15%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь оцениваемого помещения.

Рыночная стоимость помещения площадью 2 081,6 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2528, расположенного на 4-ом этаже административного здания, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **78 379 297 рублей.**

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПОМЕЩЕНИЙ

7.1. Выбор метода в части применения доходного подхода

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. В целом эти методы можно определить следующим образом:

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Таким образом, можно дать следующие определения методов анализа дисконтированных денежных доходов и капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод прямой капитализации, при котором осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива, применяется при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, а также оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость. Метод прямой капитализации применяется для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом, и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Исходя из физической возможности использования, финансовой целесообразности и юридической разрешенности, с учетом проведенного анализа данного сегмента рынка недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения, которое максимизирует продуктивность и соответствует

наибольшей стоимости объекта недвижимости, является использование оцениваемого объекта в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ.

Оцениваемые помещения используются в административно-производственных и складских целях и требует проведения ремонта. Поэтому в данной работе применен метод дисконтирования денежных потоков, который подразумевает, что цена помещения на дату оценки непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи помещения в аренду. Техника дисконтирования применяется для приведения потоков доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта. Метод капитализации доходов в данной работе применен для определения стоимости продажи помещения в конце прогнозного срока владения (реверсии).

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

7.2. Описание метода дисконтированных денежных потоков

В данной работе применен метод дисконтирования денежных потоков, который подразумевает, что цена помещения на дату оценки непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи помещения в аренду.

Алгоритм определения рыночной стоимости с применение метода дисконтированных денежных потоков.

1. Прогноз потоков будущих доходов и расходов в период владения объектом недвижимости:

1.1 Определение потенциального валового дохода (ПВД) на каждый период, т.е. дохода, который можно получить от недвижимости при 100%-м использовании без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Ca} \times \text{S}$$

где: Ca - арендная ставка за 1 кв. м.; S - площадь объекта, сдаваемая в аренду.

1.2 Определение действительного валового дохода (ДВД) на каждый период.

Определяется величина предполагаемых потерь от недоиспользования объекта недвижимости и потерь при сборе платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

1.3 Расчет величины предполагаемых текущих операционных расходов (ОР), т.е. расходов на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости, которые делятся на:

- Условно-постоянные расходы (размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). К ним относятся налоги и страховые взносы.
- Условно-переменные расходы (размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). Эти расходы также называют эксплуатационными расходами. К ним относятся традиционные расходы на содержание объекта недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого потока доходов. Типичный перечень эксплуатационных расходов: оплата услуг по управлению имуществом; коммунальные услуги; зарплата персонала; налоги на зарплату; пособия служащим; оплата договорных услуг (телефон, противопожарная система, лифт, охрана, устройство ландшафта и др.); содержание и уборка помещений; уборка прилегающей территории; плата за юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги; реклама; расходы на автотранспорт;

представительские расходы; а также расходы на текущий косметический ремонт.

- 1.4 Расчет величины расходов на замещение и резервы, к которым относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.
При эксплуатации недвижимости возникают такие расходы, которые производятся достаточно редко. Для их учета в оценке недвижимости введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания. К таким элементам можно отнести: кровлю, лифты, внутреннюю проводку, сантехнику, систему кондиционирования воздуха и др.
- 1.5 Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД), который рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}$$

2. Определение ставки дисконта и коэффициента капитализации для оцениваемой недвижимости на существующем рынке.
3. Определяется прогнозируемая стоимость реверсии (стоимости объекта на конец периода владения) путем прямой капитализации чистого операционного дохода на последний период владения по ставке капитализации:

$$\text{PV} = \text{ЧОД (за последний период владения)} / \text{Кк}$$

4. Определение текущей стоимости объекта недвижимости - приведения будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости по формуле:

$$\text{PV} = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{\text{SP}}{(1+i)^n}$$

где: PV - текущая стоимость; C_t - денежный поток периода t ;
SP - цена продажи в конце периода; i - норма дисконта; n - период владения.

7.3. Определение потенциального валового дохода

В настоящем отчете Объектом оценки являются объекты недвижимости – встроенные нежилые помещения, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход от сдачи в аренду оцениваемого помещения. Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход от каждого из блоков в составе Объекта оценки определяется как доход от сдачи в аренду помещения после проведения ремонта (произведение ставки аренды на площадь помещения).

Для расчета потенциального валового дохода оценщиком определена величина рыночной ставки аренды для каждого из оцениваемых помещений.

В качестве объектов-аналогов подбирались сопоставимые помещения, имеющие офисное, относящиеся к одному классу помещений, расположенные в одной территориально-ценовой зоне с Объектом оценки. Поскольку подобранные аналоги для расчета ставок аренды являются блоками, состоящими из полезной площади, при расчете потенциального валового дохода учитывается площадь полезных помещений в составе оцениваемых объектов.

Сведения о составе полезных и вспомогательных (технических) помещений оцениваемых объектов представлены в таблице ниже (**Таблица 7.3-1**).

Таблица 7.3-1. Сведения о составе помещений

Показатели	Значение
Площадь помещений на 1-ом этаже, кв. м, в том числе:	276,7
площадь основных (полезных) помещений, кв. м	207,4
площадь вспомогательных помещений (коридоры, тамбуры, венткамеры, санузлы и т.п.), кв. м	69,3
Площадь помещений на 3-ем этаже, кв. м	1 366,2
площадь основных (полезных) помещений, кв. м	813,4
площадь вспомогательных помещений (коридоры, тамбуры, венткамеры, санузлы и т.п.), кв. м	552,8
Площадь помещений на 4-ом этаже, кв. м	2 081,6
площадь основных (полезных) помещений, кв. м	1 430,1
площадь вспомогательных помещений (коридоры, тамбуры, венткамеры, санузлы и т.п.), кв. м	651,5

Источник данных: расчеты оценщика

7.4. Определение величины ставки аренды для оцениваемых помещений

Для определения ставки аренды используется метод сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде). Для расчета величины рыночной ставки арендной платы использовался метод сравнительного анализа, который основывается на принципе замещения, т.е. предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за аренду недвижимости большую сумму, чем та, за которую можно снять в аренду аналогичный по качеству и пригодности объект.

Стоимость аренды для объекта оценки определяется по сравнению со ставками аренды аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость аренды объекта оценки непосредственно связана со ставками аренды аналогичных объектов. Поскольку на сегодняшний день сделки носят закрытый характер, т.е. информация о заключенных сделках аренды является конфиденциальной, для расчета используются данные предложений к аренде объектов торговой недвижимости.

Выбор объектов – аналогов для расчета величины рыночной ставки аренды для оцениваемого здания проводился исходя из следующих условий:

- Объекты аналоги должны совпадать с оцениваемым помещением по функциональному назначению и фактическому использованию. В качестве аналогов подбирались аналогичные торговые помещения.
- Сопоставимое местоположение.
- Хорошее или удовлетворительное состояние здания. Подключение объекта к центральным инженерным коммуникациям.

Единицей сравнения в данном случае является стоимость аренды в рублях за 1 кв. м в год, т.е. ставка аренды за пользование арендуемым помещением.

Корректировки проводятся по основным характеристикам, которые могут оказать влияние на стоимость аренды: время (дату) продажи; условия продажи; местоположение; физические характеристики и состояние объекта.

7.4.1. Определение ставки аренды для помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже

Копии (принтскрины) страниц с информацией о предложениях к аренде прилагаются в Приложении 3 настоящего отчета.

Описание характеристик объектов – аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже здания, проведение корректировок и определение величины рыночной ставки аренды за пользование данным помещением представлены в таблицах ниже (**Таблица 7.4.1-1-Таблица 7.4.1-2**).

В качестве аналогов для расчета ставки аренды помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже подобраны блоки помещений, состоящие из полезной и вспомогательной площади (коридоров, тамбуров и т.п.).

Ставка аренды объектов сравнения в предложениях по аренде указана без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Ставки аренды подобранных аналогов могут отличаться на учет НДС. В зависимости от информации, содержащейся в предложении к аренде, оценщиком производится приведение ставок аренды подобранных аналогов к единому содержанию. Расчет ставки аренды для оцениваемого помещения производится без учета НДС.

Таблица 7.4.1-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 46Б, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32к10, ст. м. "Волгоградский проспект", 5 минут транспортом, ст. м. "Угрешская", 5 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 8-я Текстильщиков, 8, ст. м. "Текстильщики", 13 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Условия сделки аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристика объекта	Нежилое помещение на 1-ом этаже административного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение на 1-ом этаже 6-ми этажного БЦ общей площадью 10434 кв. м. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение на 1-ом этаже 3-х этажного офисного центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение на 1-ом этаже 6-ми этажного бизнес-центра "РТС". Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Площадь помещения, кв. м	276,7	36,0	75,0	270,0
Этаж расположения помещения в здании	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"С"
Тип входа в помещение	отдельный вход	общий (совместный) вход	отдельный вход	общий (совместный) вход
Состояние здания в целом	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки помещений	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Период заключения договора аренды		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации	-	АН "ПСН-Сервис", тел. +7 903 623-09-63, https://www.cian.ru/rent/commercial/185470346/	Представитель собственника, тел.+7 925 833-13-05, +7 985 222-63-01, https://www.cian.ru/rent/commercial/188496716/	АН "Бизнес-Недвижимость. Отдел - 2", тел. +7 495 106-16-52, https://www.cian.ru/rent/commercial/188451425/
Ставка аренды (предложение) не включая эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, руб./кв. м/год.		12 334	10 440	10 000

Учет НДС в ставке аренды		НДС включен	УСН	НДС включен
Ставка аренды не включая эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, без НДС, руб./кв. м/год.		10 453	10 440	8 475

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4.1-2. Расчет величины арендной ставки для помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка аренды (предложение), не включая эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, без НДС, руб./кв. м/год.		10 453	10 440	8 475
Корректировка на торг, %		-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		9 617	9 605	7 797
Корректировка на условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год	-	9 617	9 605	7 797
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		9 617	9 605	7 797
Корректировка на функциональное назначение здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		9 617	9 605	7 797
Класс офисных помещения	"С"	"С"	"С"	"С"
Корректировка на класс помещения, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		9 617	9 605	7 797
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 46Б, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32к10, ст. м. "Волгоградский проспект", 5 минут транспортом, ст. м. "Угрешская", 5 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 8-я Текстильщиков, 8, ст. м. "Текстильщики", 13 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А, стр. 139, таб. 67	0,87	0,87	0,87	0,80

Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		0%	0%	9%
Скорректированная цена за 1 кв.м помещения, руб.		9 617	9 605	8 499
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"	отдален от "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		+25%	+25%	+25%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		12 021	12 006	10 624
Площадь помещений	276,7	36,0	75,0	270,0
Корректировка на площадь, %		-22%	-15%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		9 376	10 205	10 624
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка на этаж расположения помещения в здании		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		9 376	10 205	10 624
Тип входа в помещение	отдельный вход	Общий (совместный) вход	отдельный вход	Общий (совместный) вход
Корректировка на тип входа в помещение, %		+10%	0%	+10%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		10 314	10 205	11 686
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории
Корректировка на тип парковки, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	10 314	10 205	11 686
Состояние здания в целом	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на отделку объекта, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		10 314	10 205	11 686
Состояние отделки помещения	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания в		+22%	+22%	+22%

целом				
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		12 583	12 450	14 257
Ставка аренды (средняя арифметическая) не включая эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, без НДС, руб./кв. м/год.	13 097			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок

Корректировка на торг (на цену предложения)

Для объектов, предложенных к аренде (а не реально сданных в аренду), оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок по аренде офисных помещений на дату оценки в Москве в среднем составляла 8%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-8%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия и финансирование сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) заключения договора аренды

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложения по аренде являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Согласно наиболее эффективному использованию Объекта оценки, которое соответствует наибольшей стоимости объекта недвижимости, является его использование в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ.

В данном разделе определяется ставка арендной платы для офисного помещения. Подобранные аналоги также являются офисными помещениями. Аналоги подбирались таким образом, чтобы они были идентичны с Объектом оценки по функциональному назначению. Данная корректировка принимается равной нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на класс офисного помещения

В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений оцениваемое помещение после проведения ремонта можно условно отнести к офисным помещениям класса «С».

Согласно информации, полученной от представителей собственников подобранных аналогов, подобранные аналоги, как и Объект оценки, относятся к помещениям класса «С». Данные объекты-аналоги совпадают с оцениваемым помещением по данному фактору, корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение (расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 45, стр. 1, в муниципальном районе «Текстильщики Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 15 минутах пешком от станции метро «Текстильщики».

Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в административном районе города. Местоположение

подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки находится в первой линии застройки на одной из крупных магистралей города Москвы – Волгоградском проспекте. Можно сделать вывод, что Объект оценки расположен на «красной линии».

Все подобранные аналоги находятся в отдалении от «красной линии». Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб.81. В соответствии с данными справочника отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на «красной линии» (в первой линии застройки на крупной магистрали города), составляет в среднем 0,8. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 0,75 (расчет: $1/0,8=1,25$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+25». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость аренды для объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.186, рис.59, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

Рассматриваемое помещение находится на 1-ом этаже. Все подобранные аналоги по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением. Корректировка по данному фактору для всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип входа в помещение

Оцениваемое помещение располагает отдельным входом. Аналог №2 по данному

показателю совпадает с оцениваемым помещением. Корректировка для цены этого аналога по данному показателю равна нулю.

Аналоги №1 и №3 располагают лишь общим входом в помещение, что понижает коммерческую привлекательность данных аналогов. Величина корректировки по данному фактору для цены аналога №2 определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр.213, табл. 124 (расширенный интервал). Согласно справочным данным отношение удельной цены офисно-торгового объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом при расширенном интервале 0,79 – 0,91. В данном случае используется корректировка в минимальном размере 0,91 (так как вход в помещение располагается со двора). В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 1,10 (расчет: $1/0,91=1,10$), что в процентном выражении соответствует корректировке «+10%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на тип парковки

По данному показателю объект оценки и подобранные объекты-аналоги совпадают, поскольку у всех объектов имеется наземная парковка на прилегающей к зданию территории. Корректировка по данному показателю равна нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние здания

Состояние здания, в котором находится Объект оценки – удовлетворительное. Состояние зданий подобранных аналогов также удовлетворительное, т.е. сопоставимо с данным показателем объекта оценки, для цен данных аналогов корректировка принимается равной нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Состояние отделки оцениваемого помещения – требует ремонта. Состояние отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, стандартная отделка.

В данном случае при определении рыночной стоимости помещения доходным подходом используется метод дисконтирования денежных потоков, и процессе дисконтирования учитываются затраты на ремонт по доведению состояния внутренних помещения здания до уровня «хорошее». Поэтому ставку аренды подобранных аналогов необходимо скорректировать на состояние отделки помещений.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной ставки аренды объекта с хорошей новой отделкой к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, составляет в среднем 1,22 (стр.238, табл.145), что в процентном выражении соответствует корректировке «+22%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

После внесения соответствующих корректировок в ставки аренды аналогов величина рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения определяется исходя из расчета средней арифметической ставок аренды аналогов.

Величина рыночной ставки аренды для части Объекта оценки – помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей по состоянию на дату оценки составила без учета НДС: **13 097 рублей за 1 кв. м в год.**

7.4.2. Определение ставки аренды для помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже

Копии (принтскрины) страниц с информацией о предложениях к аренде прилагаются в Приложении 3 настоящего отчета.

Описание характеристик объектов – аналогов для расчета ставки аренды для помещений на 3-ем этаже здания, проведение корректировок и определение величины рыночной ставки аренды за пользование помещениями представлены в таблицах ниже (**Ошибка! Источник**

ссылки не найден. - Таблица 7.4.2-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., д.46/15, ст. м. "Текстильщики", 2 минуты пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., 47, ст. м. "Текстильщики", 5 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К7, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Условия сделки аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристика объекта	Нежилое помещение, расположенное на 3-м этаже административного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Площадь здания, кв. м	1 366,2	от 280 до 520 кв. м	134,2	170,0
Этаж расположения помещения в здании	3-й этаж	4-й этаж	4-й этаж	4-й этаж
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"В"
Тип входа в помещение	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход
Состояние здания в целом	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки помещений	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное
Период заключения договора аренды		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации	-	АН "РИЭЛТИ ГАЙД", тел. +7 495 545-41-58, https://www.cian.ru/rent/commercial/170765475/	АН "New Life group", тел. +7 495 663-33-11, https://www.cian.ru/rent/commercial/181554511/	АН "Университет Мегapolis", тел. +7 495 228-53-74, https://www.cian.ru/rent/commercial/188740849/
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, с НДС, руб./кв. м/год.		10 620	8 000	10 998
Учет НДС в ставке аренды		НДС включен	УСН	НДС включен
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, без НДС, руб./кв. м/год.		9 000	8 000	9 320

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4.2-2).

В качестве аналогов для расчета ставки аренды помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже подобраны блоки помещений, состоящие из полезной площади без помещений общего пользования.

Ставка аренды объектов сравнения в предложениях по аренде указана без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Ставки аренды подобранных аналогов могут отличаться на учет НДС. В зависимости от информации, содержащейся в предложении к аренде, оценщиком производится приведение ставок аренды подобранных аналогов к единому содержанию. Расчет ставки аренды для оцениваемого помещения производится без учета НДС.

Таблица 7.4.2-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., д.46/15, ст. м. "Текстильщики", 2 минуты пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., 47, ст. м. "Текстильщики", 5 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К7, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Условия сделки аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристика объекта	Нежилое помещение, расположенное на 3-м этаже административного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Площадь здания, кв. м	1 366,2	от 280 до 520 кв. м	134,2	170,0
Этаж расположения помещения в здании	3-й этаж	4-й этаж	4-й этаж	4-й этаж
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"В"
Тип входа в помещение	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход
Состояние здания в целом	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки помещений	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Период заключения договора аренды		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации	-	АН "РИЭЛТИ ГАЙД", тел. +7 495 545-41-58, https://www.cian.ru/rent/commercial/170765475/	АН "New Life group", тел. +7 495 663-33-11, https://www.cian.ru/rent/commercial/181554511/	АН "Университет Мегapolis", тел. +7 495 228-53-74, https://www.cian.ru/rent/commercial/188740849/
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, с НДС, руб./кв. м/год.		10 620	8 000	10 998
Учет НДС в ставке аренды		НДС включен	УСН	НДС включен
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, без НДС, руб./кв. м/год.		9 000	8 000	9 320

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4.2-2. Расчет величины арендной ставки для помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка аренды (предложение), не включая эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, без НДС, руб./кв. м/год.	-	9 000	8 000	9 320
Корректировка на торг, %		-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	8 574
Корректировка на условия		0%	0%	5%
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Корректировка на функциональное назначение здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Класс торговых помещений	"С"	"С"	"С"	"С"
Корректировка на класс помещения, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., д.46/15, ст. м. "Текстильщики", 2 минуты пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., 47, ст. м. "Текстильщики", 5 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К7, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		0%	0%	0%

Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		8 280	7 360	9 003
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		8 280	7 360	9 003
Площадь помещений	1 366,2	от 280 до 520 кв. м	134,2	170,0
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Этаж расположения	3-й этаж	4-й этаж	4-й этаж	4-й этаж
Корректировка на этаж расположения в здании		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Тип входа в помещение	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход
Корректировка на тип входа в помещение, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории
Корректировка на тип парковки, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	8 280	7 360	9 003
Состояние здания в целом	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания в целом		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Состояние отделки помещения	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания в целом		+22%	+22%	+22%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		10 102	8 979	10 984

Ставка аренды (средняя арифметическая), не включая эксплуатационные расходы и включая коммунальные услуги, без НДС, руб./кв. м/год.	10 022			
---	--------	--	--	--

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок

Корректировка на торг (на цену предложения)

Для объектов, предложенных к аренде (а не реально сданных в аренду), оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок по аренде офисных помещений на дату оценки в Москве в среднем составляла 8%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-8%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия и финансирование сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) заключения договора аренды

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложения по аренде являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Согласно наиболее эффективному использованию помещения оценки, которое соответствует наибольшей стоимости объекта недвижимости, является его использование в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ.

В данном разделе определяется ставка арендной платы для офисного помещения. Подобранные аналоги также являются офисными помещениями. Аналоги подбирались таким образом, чтобы они были идентичны с оцениваемым помещением по функциональному назначению. Данная корректировка принимается равной нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на класс офисного помещения

В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений оцениваемое помещение после проведения ремонта можно условно отнести к офисным помещениям класса «С».

Согласно информации, полученной от представителей собственников подобранных аналогов, подобранные аналоги, как и Объект оценки, относятся к помещениям класса «С». Данные объекты-аналоги совпадают с оцениваемым помещением по данному фактору, корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение (расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 45, стр. 1, в муниципальном районе «Текстильщики Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 15 минутах пешком от станции метро «Текстильщики».

Корректировка по данному фактору проводится исходя их расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в административном районе города. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки находится в первой линии застройки на одной из крупных магистралей города Москвы – Волгоградском проспекте. Можно сделать вывод, что Объект оценки расположен на «красной линии».

Все подобранные аналоги находятся в отдалении от «красной линии». Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб.81. В соответствии с данными справочника отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на «красной линии» (в первой линии застройки на крупной магистрали города), составляет в среднем 0,8. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 0,75 (расчет: $1/0,8=1,25$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+25». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость аренды для объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.186, рис.59, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

Рассматриваемое помещение находится на 3-ем этаже здания. Все подобранные аналоги по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением, так как расположены на этажах выше первого этажа. Корректировка по данному фактору для всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип входа в помещение

Оцениваемое помещение располагает лишь общим входом. Все аналоги по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением. Корректировка для цен всех аналогов по данному показателю равна нулю.

Корректировка на тип парковки

По данному показателю объект оценки и подобранные объекты-аналоги совпадают, поскольку у всех объектов имеется наземная парковка на прилегающей к зданию территории. Корректировка по данному показателю равна нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние здания

Состояние здания, в котором находится Объект оценки – удовлетворительное. Состояние зданий подобранных аналогов также удовлетворительное, т.е. сопоставимо с данным показателем объекта оценки, для цен данных аналогов корректировка принимается равной нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Состояние отделки оцениваемого помещения – требует ремонта. Состояние отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, стандартная отделка.

В данном случае при определении рыночной стоимости помещения доходным подходом используется метод дисконтирования денежных потоков, и в процессе дисконтирования учитываются затраты на ремонт по доведению состояния внутренних помещений здания до уровня «хорошее». Поэтому ставку аренды подобранных аналогов необходимо скорректировать на состояние отделки помещений.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной ставки аренды объекта с хорошей новой отделкой к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, составляет в среднем 1,22 (стр.238, табл.145), что в процентном выражении соответствует корректировке «+22%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

После внесения соответствующих корректировок в ставки аренды аналогов величина рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения определяется исходя из расчета средней арифметической ставок аренды аналогов.

Ставка аренды определена для полезной площади помещения на 3-ем этаже, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей и без учета НДС, и по состоянию на дату оценки составила: **10 196 рублей за 1 кв. м в год**. Полезная площадь помещения (без учета коридоров, санузлов и прочих мест общего пользования) на 3-ем этаже составляет: 813,4 кв. м.

7.4.3. Определение ставки аренды для помещения площадью 2 082,1 кв. м на 4-ом этаже

Копии (принтскрины) страниц с информацией о предложениях к аренде прилагаются в Приложении 3 настоящего отчета. В качестве аналогов для расчета ставки аренды помещения площадью 2 082,1 кв. м на 4-ом этаже подобраны блоки помещений, состоящие из полезной площади без технических и вспомогательных помещений.

Описание характеристик объектов – аналогов для расчета ставки аренды для помещений на 2-ом этаже здания, проведение корректировок и определение величины рыночной ставки аренды за пользование помещениями представлены в таблицах ниже (**Ошибка! Источник ссылки не найден.** - **Таблица 7.4.2-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ЮВАО, район	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики,	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики,	Москва, ЮВАО, р-н Печатники,

	"Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Волгоградский просп., д.46/15, ст. м. "Текстильщики", 2 минуты пешком	Волгоградский просп., 47, ст. м. "Текстильщики", 5 минут пешком	Волгоградский просп., 42К7, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Условия сделки аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристика объекта	Нежилое помещение, расположенное на 3-м этаже административного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Площадь здания, кв. м	1 366,2	от 280 до 520 кв. м	134,2	170,0
Этаж расположения помещения в здании	3-й этаж	4-й этаж	4-й этаж	4-й этаж
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"В"
Тип входа в помещение	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход
Состояние здания в целом	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки помещений	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное
Период заключения договора аренды		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации	-	АН "РИЭЛТИ ГАЙД", тел. +7 495 545-41-58, https://www.cian.ru/rent/commercial/170765475/	АН "New Life group", тел. +7 495 663-33-11, https://www.cian.ru/rent/commercial/181554511/	АН "Университет Мегapolis", тел. +7 495 228-53-74, https://www.cian.ru/rent/commercial/188740849/
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, с НДС, руб./кв. м/год.		10 620	8 000	10 998
Учет НДС в ставке аренды		НДС включен	УСН	НДС включен
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, без НДС, руб./кв. м/год.		9 000	8 000	9 320

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4.2-2).

Ставка аренды объектов сравнения в предложениях по аренде указана без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Ставки аренды подобранных аналогов могут отличаться на учет НДС. В зависимости от информации, содержащейся в предложении к аренде, оценщиком производится приведение ставок аренды подобранных аналогов к единому содержанию.

Таблица 7.4.3-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для помещения площадью 2 081,6 кв. м на 4-ом этаже

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., д.46/15, ст. м. "Текстильщики", 2 минуты пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., 47, ст. м. "Текстильщики", 5 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К7, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Условия сделки аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристика объекта	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже административного здания. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.	Нежилое помещение, расположенное на 4-м этаже 4-х этажного бизнес-центра. Все инженерные системы, наземная парковка на прилегающей к зданию территории.
Площадь здания, кв. м	2 081,6	от 280 до 520 кв. м	134,2	170,0
Этаж расположения помещения в здании	4-й этаж	4-й этаж	4-й этаж	4-й этаж
Класс офисных помещений	"С"	"С"	"С"	"В"
Тип входа в помещение	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход
Состояние здания в целом	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки помещений	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Период заключения договора аренды		ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Источник информации	-	АН "РИЭЛТИ ГАЙД", тел. +7 495 545-41-58, https://www.cian.ru/rent/commercial/170765475/	АН "New Life group", тел. +7 495 663-33-11, https://www.cian.ru/rent/commercial/181554511/	АН "Университет Мегapolis", тел. +7 495 228-53-74, https://www.cian.ru/rent/commercial/188740849/
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, с НДС, руб./кв. м/год.		10 620	8 000	10 998
Учет НДС в ставке аренды		НДС включен	УСН	НДС включен
Ставка аренды (предложение), не включая ЭР и КУ, без НДС, руб./кв. м/год.		9 000	8 000	9 320

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4.3-2. Расчет величины арендной ставки для помещения площадью 2 081,6 кв. м на 4-ом этаже

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка аренды (предложение), не включая эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, без НДС, руб./кв. м/год.	-	9 000	8 000	9 320
Корректировка на торг, %		-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	8 574
Корректировка на условия		0%	0%	5%
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Корректировка на функциональное назначение здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Класс торговых помещений	"С"	"С"	"С"	"С"
Корректировка на класс помещения, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	7 360	9 003
Местоположение	Москва, ЮВАО, район "Текстильщики", Волгоградский проспект, дом 45, стр.1, ст. м. "Текстильщики" (1,2 км) 15 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., д.46/15, ст. м. "Текстильщики", 2 минуты пешком	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., 47, ст. м. "Текстильщики", 5 минут пешком	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К7, ст. м. "Текстильщики", 10 минут пешком
Расположение в пределах населенного пункта	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов	центры административных районов
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %		0%	0%	0%

Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		8 280	7 360	9 003
Расположение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м помещения, руб.		8 280	7 360	9 003
Площадь помещений	2 081,6	от 280 до 520 кв. м	134,2	170,0
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	9 746	7 360
Этаж расположения	4-й этаж	4-й этаж	5-й этаж	4-й этаж
Корректировка на этаж расположения в здании		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	9 746	7 360
Тип входа в помещение	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход	Общий (совместный) вход
Корректировка на тип входа в помещение, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 280	9 746	7 360
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории	наземная парковка на прилегающей к зданию территории
Корректировка на тип парковки, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	8 280	9 746	7 360
Состояние здания в целом	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания в целом		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		10 314	10 205	11 686
Состояние отделки помещения	хорошее после проведения ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания в целом		+22%	+22%	+22%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		12 583	12 450	14 257

Ставка аренды (средняя арифметическая), не включая эксплуатационные расходы и включая коммунальные услуги, без НДС, руб./кв. м/год.	10 022			
---	--------	--	--	--

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Обоснование использованных корректировок

Корректировка на торг (на цену предложения)

Для объектов, предложенных к аренде (а не реально сданных в аренду), оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок по аренде офисных помещений на дату оценки в Москве в среднем составляла 8%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-8%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия и финансирование сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) заключения договора аренды

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложения по аренде являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещения

Согласно наиболее эффективному использованию помещения оценки, которое соответствует наибольшей стоимости объекта недвижимости, является его использование в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ.

В данном разделе определяется ставка арендной платы для офисного помещения. Подобранные аналоги также являются офисными помещениями. Аналоги подбирались таким образом, чтобы они были идентичны с оцениваемым помещением по функциональному назначению. Данная корректировка принимается равной нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на класс офисного помещения

В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений оцениваемое помещение после проведения ремонта можно условно отнести к офисным помещениям класса «С».

Согласно информации, полученной от представителей собственников подобранных аналогов, подобранные аналоги, как и Объект оценки, относятся к помещениям класса «С». Данные объекты-аналоги совпадают с оцениваемым помещением по данному фактору, корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение (расположение в пределах населенного пункта)

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 45, стр. 1, в муниципальном районе «Текстильщики Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 15 минутах пешком от станции метро «Текстильщики».

Корректировка по данному фактору проводится исходя их расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в административном районе города. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки находится в первой линии застройки на одной из крупных магистралей города Москвы – Волгоградском проспекте. Можно сделать вывод, что Объект оценки расположен на «красной линии».

Все подобранные аналоги находятся в отдалении от «красной линии». Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб.81. В соответствии с данными справочника отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на «красной линии» (в первой линии застройки на крупной магистрали города), составляет в среднем 0,8. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 0,75 (расчет: $1/0,8=1,25$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+25». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на площадь помещения

Одним из факторов, определяющих стоимость аренды для объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.186, рис.59, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

K_S – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на этаж расположения помещения в здании

Рассматриваемое помещение находится на 4-ом этаже здания. Все подобранные аналоги по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением, так как расположены на этажах выше первого этажа. Корректировка по данному фактору для всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на тип входа в помещение

Оцениваемое помещение располагает лишь общим входом. Все аналоги по данному показателю совпадают с оцениваемым помещением. Корректировка для цен всех аналогов по данному показателю равна нулю.

Корректировка на тип парковки

По данному показателю объект оценки и подобранные объекты-аналоги совпадают, поскольку у всех объектов имеется наземная парковка на прилегающей к зданию территории. Корректировка по данному показателю равна нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние здания

Состояние здания, в котором находится Объект оценки – удовлетворительное. Состояние зданий подобранных аналогов также удовлетворительное, т.е. сопоставимо с данным показателем объекта оценки, для цен данных аналогов корректировка принимается равной нулю для цен всех аналогов.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Состояние отделки оцениваемого помещения – требует ремонта. Состояние отделки помещений всех подобранных аналогов – удовлетворительное, стандартная отделка.

В данном случае при определении рыночной стоимости помещения доходным подходом используется метод дисконтирования денежных потоков, и в процессе дисконтирования учитываются затраты на ремонт по доведению состояния внутренних помещений здания до уровня «хорошее». Поэтому ставку аренды подобранных аналогов необходимо скорректировать на состояние отделки помещений.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., коэффициент, отражающий отношение удельной ставки аренды объекта с хорошей новой отделкой к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, составляет в среднем 1,22 (стр.238, табл.145), что в процентном выражении соответствует корректировке «+22%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

После внесения соответствующих корректировок в ставки аренды аналогов величина рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения определяется исходя из расчета средней арифметической ставок аренды аналогов.

Ставка аренды определена для полезной площади помещения на 4-ом этаже и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей по состоянию на дату оценки составила без учета НДС: **10 022 рублей за 1 кв. м в год**. Полезная площадь помещения (без учета вспомогательных и технических помещений) на 4-ом этаже составляет: 1 430,1 кв. м.

7.5. Определение прогнозного периода

В данной работе используется метод дисконтирования денежных потоков. За горизонт расчета принят 5-ти-летний период, как наиболее реальный период для прогноза в существующих экономических условиях с шагом расчета, равным одному году.

Дисконтирование денежных потоков проведено с учётом предположения, что в ближайшей перспективе цены на аренду коммерческой недвижимости будут расти незначительно, поскольку, по прогнозам специалистов предполагается, что в ближайшие годы на рынке недвижимости значительного роста цен аренды не будет, возможно будет наблюдаться незначительный рост. На практике, при заключении договора долгосрочной аренды собственники помещений предусматривают рост годовой арендной ставки ежегодно на инфляцию.

Базовым годом для определения дохода является 2018г. Прогноз валового дохода на 2019 – 2022гг. рассчитывался на основании прогнозных данных Минэкономразвития РФ. В 2019 году по уточненным оценкам Минэкономразвития инфляция составит 3,1%; в 2020 – 3,2%; в 2021г. – 3,0%; 2022г. – 2,9% (источник: "Прогноз долгосрочного социально-экономического

развития РФ на период до 2030 года", "Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и плановый период 2019-2020гг.", источник: сайт Минэкономразвития РФ).

В постпрогнозном периоде темпы роста доходов от владения недвижимостью стабилизируются на определенном уровне. Денежный поток в постпрогнозный период рассчитывается на основе следующего допущения: долгосрочный темп прироста денежного потока в постпрогнозном периоде составляет 2,0% (долгосрочные темпы инфляции, источник "Прогноз долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года", Минэкономразвития РФ, <http://www.economy.gov.ru>).

Таким образом, расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков проводится с допущением, что предполагается рост ставок аренды в прогнозные периоды и стабилизация в постпрогнозный период.

7.6. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

В базовый период (2018г.) рассчитаны потери от недозагрузки в связи с проведением отделочных работ в помещениях здания с обустройством инженерных систем. Предполагается, что ремонт будет начат с 2018г. Срок проведения капитального ремонта определен согласно «Техническим указаниям на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий», утвержденным Приказом МКХ РСФСР 13 февраля 1969 г. N 53 (Согласованы с Госстроем СССР) (далее «Технические указания»).

Согласно «Техническим указаниям» (табл.4 «Предельные нормативные сроки производства выборочного капитального ремонта жилых и общественных зданий») срок проведения отделочных работ с обустройством инженерных систем составит для помещения №1 2 месяца, для помещения №2 5 месяцев, для помещения №3 9 месяцев.

Предполагается также, что заключение договоров аренды помещений в здании проводится в период ремонта. Потери от недозагрузки в последующие годы прогнозного периода учитывают потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- срок аренды коммерческой недвижимости составляет, как правило, от 11 месяцев до 5 лет; в данном случае для помещения №1 срок аренды принят 11 мес., для помещений №2 и №3 в среднем 36 мес.
- учитывая особенности и тип рассматриваемого объекта инвестирования, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 1 месяцу⁹; поскольку типовые условия договоров аренды предусматривают, что расторжение договора аренды по инициативе одной из сторон осуществляется при обязательном предварительном уведомлении за 1 месяц до окончания срока договора. Соответственно, общее время на смену арендатора всегда превышает время простоя площадей.
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{дог.} + n_{см.ар.}} \times 100\%$$

где: V – коэффициент потерь от недозагрузки в %;

$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

⁹ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

$n_{\text{тип}}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 7.6-1. Расчет величины процента возможных потерь от недозагрузки

Показатели	Значение для Помещения №1	Значение для Помещений №2 и №3
Типичный срок договора аренды, мес.	11	36
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	1	1
Коэффициент потерь от недозагрузки, округленно, %	8,3	2,7

Источник данных: расчеты оценщика

Потери при сборе платежей равны нулю, так как в данном случае в соответствии с договорами аренды арендаторами вносится страховой депозит, величина которого не превышает трехмесячный размер арендной платы. Страховой депозит возвращается арендатору по истечении срока аренды без начисления процентов. Подобная ситуация типична для рынка аренды недвижимости рассматриваемого региона.

7.7. Определение операционных расходов и расходов на замещение

- *Затраты на ремонт*

В оцениваемом помещении необходимо проведения ремонта с проведением штукатурных и отделочных работ на стенах, потолках, заменой напольного покрытия, оконных и дверных блоков, полной реконструкцией санузлов, заменой сантехнических приборов, ремонтом системы электроосвещения и водоснабжения.

Для расчета стоимости ремонта использована рыночная информация о стоимости отделочных работ и материалов. Затраты на ремонт офисного помещения со стандартной офисной отделкой класса «С», включая стоимость отделочных работ и материалов, по состоянию на дату оценки в среднем составляет с учетом НДС (18%) 10 000 руб. за 1 кв. м помещения по данным строительно-ремонтных компаний. Расчет стоимости отделочных работ с материалами для офисных помещений класса «С» представлен в таблице ниже (**Таблица 7.7-1**).

Таблица 7.7-1. Расчет стоимости отделочных работ с материалами для офисных помещений класса «С»

Показатели	Значение, руб./кв. м/ год, с НДС
Стоимость ремонта офисного помещения класса «С», стандартная отделка (с учетом черновых и отделочных материалов), источник: Архитектурно-строительная компания "АСК" (http://www.ask-gh.ru/class_D), тел. (495) 960-80-48, (495) 225-48-40	10 000
Стоимость ремонта офисного помещения класса «С», стандартная отделка (с учетом черновых и отделочных материалов), источник: «Ремонт-Плюс» (http://www.sk-remont.com/stati/808-remont-ofisov-klassa-c/), тел. +7 (495) 506-94-10; (495) 978-09-61	10 500
Стоимость ремонта офисного помещения класса «С», стандартная отделка (с учетом черновых и отделочных материалов), источник: "Интер Строй", http://otremontiruem.ru/ , тел. (499) 127-46-08, (495) 970-48-70, (495) 937-50-18	10 800
Стоимость ремонта офисного помещения класса «С», стандартная отделка (с учетом черновых и отделочных материалов), источник: "Отделка-Мастер", (http://www.otdelka-master.ru/remont-ofisov/), тел. +7 (495) 229-44-57	9 500
Стоимость ремонта офисного помещения класса «С», стандартная отделка (с учетом черновых и отделочных материалов), источник: "Отделка-Мастер", (http://www.otdelka-master.ru/remont-ofisov/), тел. +7 (495) 229-44-57	9 200
Среднее значение стоимости ремонта офисного помещения класса «С», стандартная отделка (с учетом черновых и отделочных материалов), по состоянию на дату оценки в г. Москве, округленно	10 000

Источник данных: расчеты оценщика

Стоимость ремонта помещений рассчитана в таблице ниже (**Таблица 7.7-2**).

Таблица 7.7-2. Стоимость ремонта помещений

Показатели	Значение		
Стоимость отделочных работ и материалов, с НДС (18%), руб./кв. м	10 000	10 000	10 000
Стоимость отделочных работ и материалов, без НДС, руб./кв. м	8 475	8 475	8 475
Площадь отдельных блоков в составе Объекта оценки	276,7	1 365,7	2 082,1
Налог на имущество, приходящийся на часть Объекта оценки, в рублях с НДС (18%)	2 345 033	11 574 308	17 645 798

Источник данных: расчеты оценщика

- Условно-переменные расходы

Рассчитанная ставка аренды не включает эксплуатационные расходы и плату за коммунальные услуги. Поэтому условно-переменные расходы принимаются равными нулю.

- Условно-постоянные расходы

а) Налог на имущество организации

Налог на имущество рассчитывается исходя из кадастровой стоимости оцениваемого помещения согласно ст.378.2 НК РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действующей редакции).

Согласно п.2 ст.2 Закона города Москвы от 05.11.2003 №64 "О налоге на имущество организаций"¹⁰ (в действующей редакции) ставка налога на оцениваемое помещение на 2018г. составляет 1,5% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Таблица 7.7-3. Расчет налога на имущество

Показатели	Значение		
	Помещение №1	Помещение №2	Помещение №3
Кадастровый номер помещения	77:04:0002004:2527	77:04:0002004:2529	77:04:0002004:2528
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	17 025 155	84 061 316	128 079 370
Ставка налога на имущество организации, %	1,5%	1,5%	1,5%
Налог на имущество, руб.	255 377	1 260 920	1 921 191

Источник данных: расчеты оценщика

б) Арендная плата за землю

Арендная плата за землю согласно постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. N 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок аренды за землю в городе Москве» рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка. Ставка налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка согласно Постановлению Правительства Москвы Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» равен 63 536,33 руб./кв. м.

Таблица 7.7-4. Расчет величины арендной платы за землю

Показатели	Значение		
	Помещение №1	Помещение №2	Помещение №3
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0002004:47		
Общая площадь земельного участка, м2	24 400		
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемое	118,0	583,0	889,0

¹⁰ Источник информации: Департамент экономической политики и развития города Москвы, http://depr.mos.ru/upload_local/iblock/3dc/3dc23c3f3414f6f1f6afcef14ba5e485/zakon_moskvy_ot_05.11.2003_n_64_red._ot_23.11.16.pdf

помещение №1, м2			
Удельный показатель кадастровой стоимости	63 536,33	63 536,33	63 536,33
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение, руб.	7 497 286,94	37 041 680,39	56 483 797,37
Ставка арендной платы, %	1,5%	1,5%	1,5%
Арендная плата за землю	112 459	555 625	847 257

Источник данных: расчеты оценщика

в) Страховые платежи приняты на основании анализа рынка страховых услуг (www.itbroker.ru) на уровне 0,5% в год от рыночной стоимости помещений, рассчитанной сравнительным подходом.

Таблица 7.7-5. Расчет расходов на страхование объекта недвижимости

Показатели	Значение для помещения на 1-м этаже	Значение для помещения на 3-м этаже	Значение для помещения на 4-м этаже
Рыночная стоимость помещения, рассчитанная оценщиком сравнительным подходом, с НДС, руб.	38 231 086	64 241 456	92 487 570
Рыночная стоимость помещения, рассчитанная оценщиком сравнительным подходом, без НДС, руб.	32 399 225	54 441 912	78 379 297
Ставка, %	0,50%	0,50%	0,50%
Величина ежегодного страхового платежа, руб.	191 155	321 207	462 438

Источник данных: расчеты оценщика

- **Затраты на замещение**

Для расчета чистого операционного дохода из ДВД необходимо вычесть резервы, к которым относятся расходы на замещение, т.е. расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.

«В валовой операционный доход должны быть внесены поправки на замещение предметов с коротким сроком жизни. Причина создания подобного счета состоит в том, что износом предметов собственник несёт скрытые потери в доходе».

При эксплуатации недвижимости возникают такие расходы, которые производятся достаточно редко. Для их учета в оценке недвижимости введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

К долгоживущим компонентам зданий относятся: фундамент, наружные стены, перекрытия, покрытия, внутренние перегородки. Все остальные конструктивные элементы здания относятся к быстроизнашивающимся (короткоживущим) компонентам:

- 1) кровля, напольные покрытия, проемы, отделка фасадов, внутренняя отделка потоков и стен, прочие элементы с коротким сроком эксплуатации;
- 2) санитарно-техническое оборудование, электроарматура;
- 3) лифты и другое механическое оборудование;
- 4) подъездные дороги, пешеходные дорожки, газоны и т.п.

В данном отчете расходы на замещение (резерв) определяется как ежегодные отчисления на восстановление (капитальный ремонт) всех короткоживущих конструктивных компонентов здания.

Для расчета стоимости капремонта короткоживущих компонентов здания использованы данные Справочника рыночных корректировок СРК-2018, под ред. Е.Е. Яскевича, стр.116, табл.72 «Стоимость ремонта помещений в городах России», согласно которому затраты на капитальный ремонт здания в Москве составляет от 16 200 руб. за 1 кв. м с учетом НДС.

Таблица 7.7-6. Расчет расходов на отчисление в фонд замещения

Показатели	Значение для помещения на 1-м этаже	Значение для помещения на 3-м этаже	Значение для помещения на 4-м этаже
Площадь блоков в составе Объекта оценки, кв. м	276,7	1 366,2	2 081,6
Среднее значение стоимости работ по капремонту с учетом материалов в Москве по состоянию на дату оценки, с НДС, руб./кв. м	16 200	16 200	16 200
Среднее значение стоимости работ по капремонту с учетом материалов в Москве по состоянию на дату оценки, без НДС, руб./кв. м	13 729	13 729	13 729
Стоимость затрат на капитальный ремонт руб.	3 798 814	18 749 695	28 585 151
Срок до капитального ремонта, лет	25	25	25
Расходы на замещение улучшений (ежегодный взнос), руб.	151 953	750 262	1 143 131

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Периодичность проведения капитального ремонта для оцениваемого здания определен в соответствии с Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», Госкомархитектуры, Москва, 1990 год (Приложение №3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов»). Согласно указанному документу период до капитального ремонта для зданий с крупноблочными стенами с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации составляет 20-25 лет, при благоприятных условиях эксплуатации – 25 лет.

7.8. Определение ставки капитализации и ставки дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости.

Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости.

Под ставкой дисконта понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени. Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Оцениваемый объект относится к офисной недвижимости. Учитывая конструктивные особенности, объемно-планировочные решения здания, в котором располагается оцениваемое помещение, ставка капитализации для Объекта оценки, по мнению оценщика, должно соответствовать ставке капитализации для офисных объектов. Согласно данным анализа рынка инвестиций в недвижимость и обзору рынка офисной недвижимости по итогам III квартала 2018г. (см. раздел **Ошибка! Источник ссылки не найден.** отчета) ставка капитализации для объектов офисной недвижимости составляла на дату оценки в среднем 10%.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом ставка капитализации принимается равной 10%.

Ставка дисконтирования меньше ставки капитализации на норму возврата капитала.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.
2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.
3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R_{\text{б}}}{(1 + R_{\text{б}})^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

$R_{\text{б}}$ – безрисковая ставка;

k – срок до проведения капитального ремонта.

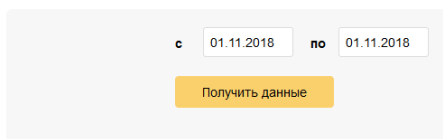
В данном случае период до капитального ремонта принимается в размере 25 лет¹¹.

Безрисковая ставка – 8,3% годовых определена по средней долгосрочной ставке доходности рынка ГКО-ОФЗ в рублях на дату оценки.

Рисунок 8. Безрисковая ставка

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)



Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.11.2018	7,38	7,50	7,61	7,71	8,05	8,26	8,50	8,61	8,69	8,71	8,71	8,70

Более подробная информация на сайте [ПАО «Московская биржа»](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

При безрисковой ставке 8,7% норма возврата капитала $R_{\text{возвр}}$ составит 1,23%.

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже (**Таблица 7.8-1**).

Таблица 7.8-1. Расчет ставки дисконтирования

Показатели	Значение
Ставка капитализации в постпрогнозный период согласно анализу рынка	10,0%
Норма возврата капитала методом Хоскольда	1,23%
Ставка дисконтирования округленно	11,2%

Источник данных: расчеты оценщика

¹¹ Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», Госкомархитектуры, Москва, 1990 год (Приложение №3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов»).

7.9. Определение рыночной стоимости помещений доходным подходом

Базовая формула для расчета стоимости объектов недвижимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{SP}{(1+i)^n}$$

где: PV - текущая стоимость; C_t - денежный поток периода t;

SP - цена продажи в конце периода; i - норма дисконта; n - период владения.

В данном случае дисконтирование дохода в прогнозные периоды осуществляется на середину года, поскольку арендная плата вносится арендаторами ежемесячно.

Формула для определения текущей стоимости объекта недвижимости - приведения будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости, примет следующий вид:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^{t-0,5}} + \frac{SP}{(1+i)^{n+0,5}}$$

Терминальная стоимость дисконтируется на конец последнего прогнозного года, поскольку реверсия определена методом капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, в котором коэффициент капитализации определен по рыночным данным.

Существуют понятия - номинальный и реальный доход. Номинальный доход (NT) – количество денег, полученное в течение определенного периода. Реальный доход (RI) представляет собой количество товаров и услуг, которое можно купить на располагаемый доход в течение определенного периода, т. е. с поправкой на изменение уровня цен.

Прогнозируемый валовой доход рассчитан с учетом инфляции, ставка капитализации принятая по анализу рынка, соответствует номинальному доходу. Таким образом, ставка капитализации и валовой доход определены при одинаковых условиях.

Ставка аренды помещения на 1-ом этаже определена для блока помещений, в составе которого полезные и вспомогательные помещения. К расчету стоимости помещения доходным подходом принимается общая площадь помещения 276,7 кв. м.

Ставка аренды помещений на 3-ем и 4-ом этажах определена для блоков помещений, в составе которых только полезные помещения без вспомогательных помещений и мест общего пользования. К расчету стоимости помещений доходным подходом принимается полезная площадь помещений 813,4 кв. м и 1 430,1 кв. м соответственно.

Расчет рыночной стоимости помещений методом дисконтированных денежных потоков представлен в таблицах ниже (**Таблица 7.9-1**, **Таблица 7.9-2**, **Таблица 7.9-3**).

После проведенных расчетов можно сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость помещения площадью 276,7 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2527, расположенного на 1-ом этаже административного здания, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **30 128 243 рублей**.

Рыночная стоимость помещения площадью 1 366,2 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2529, расположенного на 3-ем этаже административного здания, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **51 730 422 рублей**.

Рыночная стоимость помещения площадью 2 081,6 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2528, расположенного на 4-ом этаже административного здания, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **93 333 564 рублей**.

Таблица 7.9-1. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже методом ДДП

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчетные периоды					Постпрогнозный период
		I	II	III	IV	V	
Площадь полезных помещений на 1-ом этаже	кв. м.	276,7	276,7	276,7	276,7	276,7	276,7
Ставка арендной платы для помещений на 1-ом этаже	руб./кв. м./год	13 097,0	13 503	13 935	14 353	14 769	14 214
Потенциальный валовой доход	рубли	3 623 940	3 736 280	3 855 815	3 971 475	4 086 582	3 933 014
Потери от недозагрузки	%	-16,7%	-2,7%	-2,7%	-2,7%	-2,7%	0%
Потери от недосбора платежей.	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Эффективный валовой доход	рубли	3 018 742	3 635 400	3 751 708	3 864 245	3 976 244	3 933 014
Затраты на ремонт	рубли	2 345 033	0	0	0	0	0
Условно-переменные расходы	рубли	0	0	0	0	0	0
Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	рубли	322 586	322 586	322 586	322 586	322 586	322 586
- Налог на имущество	рубли	18 972	18 972	18 972	18 972	18 972	18 972
-Арендная плата за землю	рубли	112 459	112 459	112 459	112 459	112 459	112 459
-Затраты на страхование	рубли	191 155	191 155	191 155	191 155	191 155	191 155
Затраты на замещение	рубли	151 953	156 664	161 677	166 527	171 356	166 527
Чистый операционный доход	рубли	199 170	3 156 150	3 267 445	3 375 132	3 482 302	3 443 901
Ставка капитализации	%						10,0
Стоимость реверсии	рубли						34 439 010
Ставка дисконта	%	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Дисконтный множитель		0,94830	0,85279	0,76690	0,68966	0,62020	0,58813
Текущая стоимость периодического потока доходов* $C_i/(1+i)^t$	рубли	188 873	2 691 533	2 505 804	2 327 694	2 159 724	
Сумма дисконтированных денежных потоков	рубли	9 873 628					
Текущая стоимость реверсии	рубли	20 254 615					
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС	рубли	30 128 243					

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.9-2. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже методом ДДП

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчетные периоды					Постпрогнозный период
		I	II	III	IV	V	
Площадь полезных помещений на 3-ем этаже	кв. м.	813,4	813,4	813,4	813,4	813,4	813,4
Ставка арендной платы для помещений на 1-ом этаже	руб./кв. м./год	10 022,0	10 333	10 664	10 984	11 303	10 877
Потенциальный валовой доход	рубли	8 151 895	8 404 862	8 674 098	8 934 386	9 193 860	8 847 352
Потери от недозагрузки	%	-41,7%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	0%
Потери от недосбора платежей.	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Эффективный валовой доход	рубли	4 752 555	7 707 258	7 954 148	8 192 832	8 430 770	8 847 352
Затраты на ремонт	рубли	11 578 545	0	0	0	0	0
Условно-переменные расходы	рубли	0	0	0	0	0	0
Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	рубли	970 508	970 508	970 508	970 508	970 508	970 508
- Налог на имущество	рубли	93 676	93 676	93 676	93 676	93 676	93 676
-Арендная плата за землю	рубли	555 625	555 625	555 625	555 625	555 625	555 625
-Затраты на страхование	рубли	321 207	321 207	321 207	321 207	321 207	321 207
Затраты на замещение	рубли	750 262	773 520	798 273	822 221	846 065	822 221
Чистый операционный доход	рубли	-8 546 760	5 963 230	6 185 367	6 400 103	6 614 197	7 054 623
Ставка капитализации	%						10,0
Стоимость реверсии	рубли						70 546 230
Ставка дисконта	%	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Дисконтный множитель		0,94830	0,85279	0,76690	0,68966	0,62020	0,58813
Текущая стоимость периодического потока доходов* $C_t/(1+i)^t$	рубли	-8 104 893	5 085 383	4 743 558	4 413 895	4 102 125	
Сумма дисконтированных денежных потоков	рубли	10 240 068					
Текущая стоимость реверсии	рубли	41 490 354					
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС	рубли	51 730 422					

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.9-3. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 2 081,6 кв. м на 4-ом этаже методом ДДП

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчетные периоды					Постпрогнозный период
		I	II	III	IV	V	
Площадь полезных помещений на 4-ом этаже	кв. м.	1 430,1	1 430,1	1 430,1	1 430,1	1 430,1	1 430,1
Ставка арендной платы для помещений на 1-ом этаже	руб./кв. м./год	10 022,0	10 333	10 664	10 984	11 303	10 877
Потенциальный валовой доход	рубли	14 332 462	14 777 223	15 250 586	15 708 218	16 164 420	15 555 198
Потери от недозагрузки	%	-75,0%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%	0%
Потери от недосбора платежей.	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Эффективный валовой доход	рубли	3 583 116	13 550 713	13 984 787	14 404 436	14 822 773	15 555 198
Затраты на ремонт	рубли	17 641 560	0	0	0	0	0
Условно-переменные расходы	рубли	0	0	0	0	0	0
Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	рубли	1 452 424	1 452 424	1 452 424	1 452 424	1 452 424	1 452 424
- Налог на имущество	рубли	142 729	142 729	142 729	142 729	142 729	142 729
-Арендная плата за землю	рубли	847 257	847 257	847 257	847 257	847 257	847 257
-Затраты на страхование	рубли	462 438	462 438	462 438	462 438	462 438	462 438
Затраты на замещение	рубли	1 143 131	1 178 568	1 216 282	1 252 770	1 289 100	1 252 770
Чистый операционный доход	рубли	-16 653 999	10 919 721	11 316 081	11 699 242	12 081 249	12 850 004
Ставка капитализации	%						10,0
Стоимость реверсии	рубли						128 500 040
Ставка дисконта	%	11,20	11,20	11,20	11,20	11,20	11,20
Дисконтный множитель		0,94830	0,85279	0,76690	0,68966	0,62020	0,58813
Текущая стоимость периодического потока доходов* $C_t/(1+i)^t$	рубли	-15 792 987	9 312 229	8 678 303	8 068 499	7 492 791	
Сумма дисконтированных денежных потоков	рубли	17 758 835					
Текущая стоимость реверсии	рубли	75 574 729					
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС	рубли	93 333 564					

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СООРУЖЕНИЯ

Подход к оценке недвижимого имущества с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта с выявлением его технического состояния, функционального соответствия и внешних факторов, отражающихся на стоимости объекта на дату проведения оценки.

Главный принцип затратного подхода – принцип замещения. При оценке комплекса имущества применение затратного подхода позволяет разделить объекты недвижимости на составные части и провести оценку каждой единицы имущества в отдельности. Стоимость комплексного объекта определяется суммированием результатов оценки всех его частей.

8.1. Основные этапы оценки недвижимого имущества затратным подходом

Основные этапы оценки недвижимого имущества затратным подходом:

1. Оценка стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наиболее эффективного использования (С зу).
2. Определение затрат на создание нового, аналогичного оцениваемому объекту недвижимости, рассчитанных в уровне цен, соответствующем дате оценки – стоимости нового строительства (СНС).
3. Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера) (ПД).
4. Оценка величины общего накопленного износа улучшений (ИН).
5. Оценка стоимости улучшений земельного участка (С улучш), определяется по формуле:

$$\text{Сулучш} = \text{СНС} + \text{ПД} - \text{ИН}$$

6. Определение расчетного значения стоимости объекта недвижимости (Срын) определяется по формуле:

$$\text{Ез Срын} = \text{Сзу} + \text{Сулучш}$$

Поскольку оцениваемое сооружение на состоит на кадастровом учете и не является капитальным зданием или строением, рыночная стоимость данного сооружения определяется без учета стоимости прав на землю, то есть как рыночная стоимость улучшения земельного участка, равная стоимости замещения с учетом накопленного износа.

8.2. Определение стоимости замещения без учета износа

В части применения затратного подхода к оценке рыночная стоимость объекта недвижимости может рассчитываться на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затраты на воспроизводство - сумма затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки технологий и материалов.

Затраты на замещение – это сумма затрат необходимых, для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Существует несколько способов определения стоимости воспроизводства (строительства):

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости замещения на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего метода тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п.

Метод количественного обследования (сметный метод) предполагает расчет стоимости воспроизводства, основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов и строительства здания в целом. Существуют следующие методы расчета затрат:

- ресурсный - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях;
- ресурсно-индексный - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве;
- базисно-индексный - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов;
- базисно-компенсационный - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

В данном случае рассчитывалась стоимость замещения с использованием метода сравнительной единицы.

Стоимость замещения строений без учета износа определялась как стоимость возведения аналогичного здания в ценах на дату оценки.

Метод сравнительной единицы реализуется в следующей последовательности:

- выбор сопоставимого объекта из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости сопоставимого объекта с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен, используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату оценки.

Расчет стоимости замещения оцениваемого здания выполняется с использованием данных справочника оценщика издания «КО-ИНВЕСТ», «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания», 2015г.

В справочниках «КО-ИНВЕСТ» приводится удельная стоимость строительства для базового региона в расчете на единицу укрупненного показателя сравнительной единицы характерных объектов в базовых ценах. Удельная стоимость строительства включает прямые затраты, накладные расходы, прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих, усредненную величину доначислений к стоимости. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Затраты на воспроизводство без износа оцениваемого объекта определяется умножением величины укрупненного показателя на стоимость строительства сравнительной единицы укрупненного показателя аналога, с внесением соответствующих поправок.

Справочная стоимость строительства Справочников оценщика изд. «КО-ИНВЕСТ» не включает НДС.

В соответствии с рекомендациями по использованию УПСС КО-ИНВЕСТ стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Общая формула расчета стоимости строительства объекта оценки по сборникам УПСС:

$$СС = Сед \times По \times Кп \times Кк \times Крег \times И \times Кпп;$$

где:

- **Сед** – стоимость строительства единицы сопоставимого объекта недвижимости в базисном уровне цен использованного справочника);
- **По** – исходный параметр оцениваемого объекта (строительный объем, площадь, протяженность, количество единиц или объект в целом);
- **Кп** - корректирующий коэффициент на отличия в параметре между объектом оценки и аналогом по справочнику; определяется согласно Рекомендациям по использованию соответствующего справочника
- **Кк** - корректирующий коэффициент на отличия в конструктивной системе объекта оценки и аналога по справочнику; выраженный в рублях на 1 ед. измерения объекта недвижимости, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным зданием (сооружением) отличия по конструктивным элементам;
- **Крег** - корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен;
- **И** - индекс изменения цен на строительно-монтажные работы (СМР) с даты определения справочной стоимости строительства по справочнику УПСС в текущие цены на дату оценки для данного региона. Определен по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест.
- **Кпп** – коэффициент учета прибыли предпринимателя (девелопера).

Прибыль предпринимателя – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес. Прибыль предпринимателя во многом зависит от рыночной ситуации и направления развития инвестиционного проекта.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая их продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Любой инвестор, вкладывая средства в тот или иной проект, ожидает получить определенную отдачу от инвестиций, которая покрывала бы риски, связанные с реализацией проекта и обеспечивала бы прибыль, сопоставимую со средним сложившимся в отрасли уровнем.

В данном случае Кпп принимается равным нулю, так как сооружение было построено для вспомогательного использования на существующей производственной территории.

8.3. Определение износа и устареваний

Накопленный износ определяется как уменьшение затрат на замещение улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, стандартов, качества дизайна или производства, технических современным требованиям. Оцениваемые объекты выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Таким образом, признаков функционального устаревания объектов оценки не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание — снижение стоимости улучшений, обусловленное негативным по отношению к объекту недвижимости влиянием внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Существует 3 основных метода, применяемых для определения степени износа:

1. Метод разбиения, при котором отдельно определяется износ каждого вида расчетным путем или путем визуальной экспертной оценки.
2. Метод срока жизни, который базируется на визуальном осмотре недвижимости и определении оценщиком экспертной оценки эффективного возраста здания. Этим методом может определяться либо суммарный износ, вызванный воздействием совокупности всех воздействующих на недвижимость факторов, либо один из видов износа.
3. Метод рыночной выборки, который основан на использовании данных о продаже аналогичных объектов недвижимости для определения величины износа оцениваемого объекта.

Величина общего накопленного износа в данном случае определяется по формуле:

$$\text{Инакопл} = (1 - (1 - \text{Ифиз}/100\%) \times (1 - \text{Ифун}/100\%) \times (1 - \text{Ив}/100\%)) \times 100\%,$$

где:

- Инакопл – общий накопленный износ (%);
- Ифиз – физический износ (%);
- Ифунк – функциональное устаревание (%);
- Изкон – внешнее (экономическое) устаревание (%).

Характеристики физического износа здания в соответствии с его физическим износом представлены в таблице ниже (**Таблица 8.3-1**).

Таблица 8.3-1. Характеристики физического состояния недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния здания	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 30
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	30 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное, требующее капитального ремонта	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Требуется капитальный ремонт. В случае, если проведение ремонта экономически нецелесообразно, возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	80 - 100

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.shtml>

В данной работе оценщик использовал экспертный метод определения физического износа сооружения в соответствии с характеристиками физического состояния недвижимости.

В данном случае сооружение соответствует своему функциональному назначению, т.е. функциональное устаревание равно нулю. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

8.4. Расчет стоимости замещения

Стоимость объектов недвижимости с учетом величины общего накопленного износа может быть определена по следующей формуле:

$$C_{\text{улучш}} = CН \times (1 - I_{\text{накопл}}), \text{ где:}$$

$C_{\text{улучш}}$ – стоимость улучшений земельного участка;

$CН$ – стоимость нового строительства имущества на дату оценки, с учетом прибыли девелопера,

$I_{\text{накопл}}$ – величина общего накопленного износа, определенная в процентном выражении и выраженная в долях.

В Задании на оценку представлены сведения о размерах и высоте гаража и основных конструктивных элементах оцениваемого здания. Исходя из конструктивных особенностей оцениваемого объекта капитального строительства выбор аналога и расчет стоимости замещения произведен оценщиком с использованием справочника оценщика: «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания», изд. ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г.

Аналог по справочнику: Гаражи с каркасом из ЛСТК, строительный объем до 52 куб. м, КС-6, класс качества "эконом". Код аналога по справочнику О4.08.000.0222, стр. 483. Справочная стоимость строительства в ценах для Московской области на 01.01.2014 составляет 13 320 рублей за 1 кв. м. Поскольку оцениваемое сооружение не имеет фундамента, из справочной стоимости строительства необходимо вычесть стоимость фундамента, которая составляет 12,12% от стоимости. Скорректированная Справочная стоимость строительства в ценах для Московской области на 01.01.2014 составляет 11 706 рублей за 1 кв. м площади сооружения.

Коэффициент корректировки на региональное различие в уровне цен для г. Москвы определен согласно данным использованному справочнику оценщика (раздел «Региональные коэффициенты стоимости строительства»): «Общественные здания», изд. ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г., стр. 514.

Индекс изменения цен на строительно-монтажные работы с даты определения справочной стоимости строительства по справочнику УПСС в текущие цены на дату оценки для данного региона определен по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, по формуле:

$$И = K_{01.01.2014-01.09.2018} * K_{\text{прогноз } 01.09.2018-01.11.2018}$$

где:

$K_{01.01.2014-01.09.2018}$ - коэффициент изменения цен на СМР с уровня цен на дату справочника 01.01.2014 в цены на 01.09.2018 для Москвы, согласно средним региональным индексам (по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №104, стр. 50).

$K_{01.09.2018-01.11.2018}$ - коэффициент прогнозного изменения цен на СМР с уровня цен на дату 01.09.2018 в цены на 01.11.2018 в среднем для России по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №104, стр. 101, «Прогноз месячных темпов прироста цен в строительстве», коэффициент равен 1,003 (прогнозное изменение за 2 мес. 0,3%).

Расчет стоимости строительства (стоимости замещения без учета износа) оцениваемого сооружения представлен в таблице ниже (**Таблица 8.4-1**).

Таблица 8.4-1. Расчет стоимости замещения здания без учета износа

№	Наименование показателя	Значение
1	Код аналога по справочнику «Общественные здания», изд. Ко-Инвест, 2014г., в ценах на 01.01.2014	О4.08.000.0222, стр. 483
2	Справочная стоимость строительства, руб./куб. м в ценах на 01.01.2014	11 706

3	Конструктивная система Объекта оценки	КС-6
4	Площадь Объекта оценки (S), куб. м	15,0
5	Коэффициент корректировки на различие в объеме или общей площади здания (Kv/Ks)	1,00
6	Коэффициент корректировки на отличия в конструктивной системе (Kк)	1,00
7	Коэффициент на региональное различие в уровне цен (Kрег)	1,366
8	Коэффициент пересчета цен на СМР с даты справочной стоимости на 01.01.2014 в цены на 01.09.2018 в среднем по Москве согласно региональным индексам ("Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ вып. 104, стр. 50)	1,103
9	Прогнозный коэффициент пересчета цен на СМР с уровня цен на 01.09.2018 в цены на дату оценки 01.11.2018 в среднем по РФ ("Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ вып. 104, стр. 101 "Прогноз месячных темпов прироста цен")	1,0030
10	Стоимость строительства здания в текущих ценах (на дату оценки), (стр.2*стр.4*стр.5*стр.6*стр.7*стр.8*стр.9), без НДС, руб.	342 573

Источник информации: справочники оценщика Ко-Инвест, выводы и расчеты оценщика

В данной работе оценщик использовал экспертный метод определения физического износа сооружения в соответствии с характеристиками физического состояния недвижимости.

В данном случае объект недвижимости соответствует своему функциональному назначению, т.е. функциональное устаревание объекта оценки равно нулю. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

Расчет величины накопленного здания износа оцениваемого сооружения представлен в таблице ниже (**Таблица 8.4-2**).

Таблица 8.4-2. Расчет накопленного износа оцениваемого здания

№	Наименование показателя	Значение
1	Физический износ здания, %	75%
2	Функциональный износ, %	0%
3	Внешний износ, %	0%
4	Совокупный износ объекта на дату оценки, %	75%
5	Стоимость затрат на строительство здания (стоимость замещения без учета износа), без НДС, руб.	342 573
6	Общий (совокупный) износ объекта на дату оценки, руб.	256 930

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Расчет стоимости замещения здания с учетом накопленного износа представлен в таблице ниже (**Таблица 8.4-3**).

Таблица 8.4-3. Расчет стоимости замещения здания с учетом накопленного износа

№	Наименование показателя	Значение
1	Стоимость затрат на строительство сооружения (стоимость замещения без учета износа), руб.	342 573
2	Общий (совокупный) износ объекта на дату оценки, руб.	256 930
3	Стоимость замещения улучшения с учетом износа, без НДС, руб.	85 643
4	Рыночная стоимость сооружения – металлический гараж, без НДС, руб.	85 643

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Рыночная стоимость сооружения гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, по состоянию на дату оценки без НДС составляет: **85 643 рублей.**

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки, полученных с применением разных подходов к оценке, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами, в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Согласование заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость Объекта оценки.

9.1. Согласование результатов оценки встроенных помещений

В настоящем отчете в составе Объекта оценки имеются объекты недвижимости – встроенные нежилые помещения, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1.

Оценка рыночной стоимости помещений проведена с использованием сравнительного и доходного, затратный подход к оценке не применялся по причинам, описанным в соответствующем разделе настоящего отчета. Поскольку в рамках использованных подходов применялось только по одному методу, согласование стоимости в рамках каждого из подходов не требуется.

Для определения итогового значения рыночной стоимости помещений оценщиком были проанализированы преимущества и недостатки использованных подходов к оценке.

9.1.1. Определение преимуществ и недостатков различных подходов к оценке

Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке

В части применения сравнительного подхода к оценке оцениваемого помещения был использован метод сравнения продаж.

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов недвижимости (принцип замещения).

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток сравнительного подхода заключается в необходимости наличия достоверной рыночной информации для проведения оценки, что предполагает наличие развитого и прозрачного рынка сопоставимых объектов.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий;
- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение. Использование метода сравнения продаж наиболее целесообразно, когда имеется достаточная и надёжная рыночная информация о сопоставимых сделках. Оценщик располагал информацией о предложениях к продаже помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам. Информация, которой располагал оценщик, по его мнению, является достаточной по объёму, достоверной и объективной. Оценщик провел анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным характеристикам, скорректировали цену продажи по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями с оцениваемым объектом. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов отличаются между собой не значительно.

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости, полученный с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является обоснованным и достаточно точным.

Преимущества и недостатки доходного подхода к оценке.

Доходный подход с точки зрения доходности базируется на предположении о сдаче объекта оценки в аренду. В основе расчета рыночной стоимости этим подходом лежит анализ гипотетических денежных потоков.

Доходный подход к оценке недвижимости основан на информации с рынка (при определении арендных ставок и нормы загрузки). Однако, необходимо учитывать создавшуюся ситуацию на рынке недвижимости на момент оценки. Согласно проведенному оценщиком анализу рынка складской недвижимости на открытом рынке наблюдалась переменчивая динамика ставок аренды.

К преимуществам доходного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Результат стоимости по доходному подходу отражает в первую очередь интересы покупателя (инвестора). Получаемая при такой оценке стоимость соответствует цене спроса (покупателя), в то время как методы других подходов сориентированы на получение стоимости, аналогом которой чаще всего служит цена предложения (продавца).
- Возможность выполнять оценку с учетом специфики и назначения объекта недвижимости.

К недостаткам доходного подхода относятся:

- Доходный подход применим для оценки стоимости только такого объекта недвижимости, который приносит экономический результат (экономическую выгоду) и расчет которого реально возможен.
- Для оценки текущей стоимости требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации.
- Надежность результата зависит от надежности исходных данных, от правильности примененных методик учета и калькулирования затрат, методов определения ставки дисконта и капитализации.

Преимущество доходного подхода заключается в том, что он позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход от объекта. Этот подход важен для инвесторов и прочих участников рынка недвижимости.

Расчет рыночной стоимости помещений доходным подходом проведен методом дисконтированных денежных потоков в соответствии с наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта. Для расчета годового дохода оценщиком были использованы рыночные данные о ставках аренды сопоставимых помещений.

В данном случае для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом использована рыночная ставка капитализации для коммерческой недвижимости в Москве на дату оценки.

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости, полученный с использованием метода ДДП в рамках доходного подхода, является обоснованным и достаточно точным.

9.1.2. Определение весовых коэффициентов и согласование результатов оценки

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости Объекта оценки, полученный с применением разных подходов к оценке, является в равной степени обоснованным. Отклонение результата оценки по подходам от среднего значения рыночной стоимости Объекта оценки составляет не более 10%.

С учетом сопоставимости результатов оценки рыночной стоимости помещений, полученных разными подходами, и равной значимостью подходов, результатам оценки по двум использованным подходам присвоены равные весовые коэффициенты.

Таблица 9.1.2-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости помещения площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже

№	Подходы	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	не применялся	0
2	Сравнительный подход	32 399 225	0,5
3	Доходный подход	30 128 243	0,5
4	Согласованная рыночная стоимость	31 263 734	1,0
5	Итоговая рыночная стоимость округленно	31 264 000	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 9.1.2-2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости помещения площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже

№	Подходы	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	не применялся	0
2	Сравнительный подход	54 441 912	0,5
3	Доходный подход	51 730 422	0,5
4	Согласованная рыночная стоимость	53 086 167	1,0
5	Итоговая рыночная стоимость округленно	53 086 000	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 9.1.2-3. Согласование результатов оценки рыночной стоимости помещения площадью 2 081,6 кв. м на 4-ом этаже

№	Подходы	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	не применялся	0
2	Сравнительный подход	78 379 297	0,5
3	Доходный подход	93 333 564	0,5
4	Согласованная рыночная стоимость	85 856 431	1,0
5	Итоговая рыночная стоимость округленно	85 856 000	

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Согласованная рыночная стоимость помещения площадью 276,7 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2527, расположенного на 1-ом этаже административного здания по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 36, стр. 1, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **31 264 000 рублей**.

Согласованная рыночная стоимость помещения площадью 1 366,2 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2529, расположенного на 3-ем этаже административного здания по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 36, стр. 1, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **53 086 000 рублей**.

Согласованная рыночная стоимость помещения площадью 2 081,6 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002004:2528, расположенного на 4-ом этаже административного здания по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 36, стр. 1, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **85 856 000 рублей**.

9.2. Согласование результатов оценки сооружения металлический гараж

В настоящем отчете в составе Объекта оценки имеется сооружение - Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997, принадлежащий АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящийся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1.

Для оценки сооружения – металлический гараж использован затратный подход к оценке, сравнительный и доходный подходы не применялись по причинам, описанным в соответствующих разделах настоящего отчета. Поскольку в рамках использованного подхода применялся только один метод, согласование стоимости в рамках каждого из подходов не требуется.

Таблица 9.2-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости сооружения

№	Подходы	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	85 643	1,0
2	Сравнительный подход	не применялся	0
3	Доходный подход	не применялся	0
4	Согласованная рыночная стоимость	85 643	1,0
5	Итоговая рыночная стоимость округленно	86 000	

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Согласованная рыночная стоимость сооружения - Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 36, стр. 1, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **86 000 рублей**.

9.2.1. Вывод итоговой стоимости Объекта оценки

С учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте отчета, можно сделать вывод об итоговой стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки.

Таблица 9.2.1-1. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10 (включая неотделимые улучшения)	31 264 000
Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106 (включая неотделимые улучшения)	53 086 000
Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149 (включая неотделимые улучшения)	85 856 000
Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997	86 000
Итого	170 292 000

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки – Объектов недвижимости, принадлежащих АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

170 292 000 (Сто семьдесят миллионов двести девяносто две тысячи) рублей.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: : Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: Объекты недвижимости, принадлежащие АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264), находящиеся по адресу: г. Москва, Волгоградский просп., д.45, стр. 1, в том числе:

- Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м, расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однополюсная с отделкой ламинат (2200x1430)	2299	1	29 350,00	0	рабочее
Итого:			29 350,00	0,00	

- Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая двупольная с покрытием нитр(2290x1460)	2298	1	29 450,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1	2287	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2	2288	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3	2289	1	11 010,00	0	рабочее
Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4	2290	1	11 010,00	0	рабочее
Итого:			73 490,00	0,00	

- Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149; в том числе неотделимые улучшения:

Наименование и характеристика	Инв. №	Кол.	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
Дверь металлическая однополюсная кат "Т.Т." (02297-01,1)	2297	1	38 350,00	0	рабочее
Кондиционер Samsung SH-09 ZA8	0	1	19 750,00	0	рабочее
Кондиционер LG №2 с монтажом	2280	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG №3 с монтажом	2291	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер LG с монтажом и пультом в комплекте	2281	1	24 906,78	0	рабочее
Кондиционер Sanyo SAP KC181 GH (002134 - 01.1)	2134	1	44 708,33	0	рабочее
Кондиционер SAP-KC91GH (002135 - 01.1)	2135	1	27 187,50	0	рабочее
Охранная сигнализация	488	1	17 481,00	0	рабочее
Система вентиляции и кондиционирования	2256	1	506 341,22	0	рабочее
Итого:			728 538,39	0,00	

- Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997.

Адрес (местоположение) оцениваемого имущества: г. Москва, Волгоградский проспект, д. 45, стр. 1.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки: право собственности на нежилые помещения и сооружение, право аренды на земельный участок, приходящийся на помещения (права на земельный участок не оформлены).

Существующие ограничения (обременения) права: обременений нет.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество «Производственное картосоставительское объединение «Картография» (АО «ПКО «Картография», ИНН 7722803264, КПП 772201001, ОГРН 1137746225231 присвоен 15.03.2013, адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 45).

Заказчик: Конкурсный управляющий АО «ПКО «Картография» (ИНН 7722803264, ОГРН 1137746225231 от 15.03.2013) Ознобихина Мария Николаевна (ИНН 773012865833), действующий на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 27.07.2017 по делу А40-35216/16-174-61.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0366-ОЦ/2017 от 30.10.2017, Задание на оценку №2 от 01.11.2018.

Вид стоимости: рыночная стоимость¹².

Дата оценки: 01.11.2018.

Дата осмотра Объекта оценки: 01.11.2018.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 01.11.2018 – 06.12.2018.

Балансовая стоимость: 6 208 898,39 рублей.

Материалы, представленные Исполнителю: Инвентаризационные описи, Выписки из ЕГРН от 01.11.2018 «Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (помещения), Кадастровые паспорта помещений от 12.07.2016, Кадастровый паспорт земельного участка от 05.06.2015, Выписка из Технического паспорта БТИ на здание, Экспликация БТИ, поэтажные планы БТИ.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки без учета НДС составляет:

170 292 000 (Сто семьдесят миллионов двести девяносто две тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Помещение №1 - встроенное нежилое помещение площадью 276,7 кв. м,	31 264 000

¹² Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

расположенное на 1-ом, этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2527, помещение на поэтажном плане: этаж 1: помещение VII, ком. №1-10 (включая неотделимые улучшения)	
Помещение №2 - встроенное нежилое помещение площадью 1 366,2 кв. м, расположенное на 3-ем этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначения помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2529, помещение на поэтажном плане: этаж 3: помещение I, ком. №10-16, 16а, 17, 20-27, 92-94, 94а, 95, 96, 96а, 97-106 (включая неотделимые улучшения)	53 086 000
Помещение №3 - встроенное нежилое помещение площадью 2 081,6 кв. м, расположенное на 4-ом этаже 7-ми этажного нежилого здания, функциональное назначение помещения: административное (офисное), кадастровый номер помещения: 77:04:0002004:2528, помещение на поэтажном плане: этаж 4: помещение I, ком. №26-35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, 36-51, 51а, 52-61, 61а, 62, 122-127, 127а, 127б, 127в, 127г, 128, 128а, 128б, 128в, 128г, 129-140, 140а, 140б, 141-147, 147а, 148, 148а, 149 (включая неотделимые улучшения)	85 856 000
Гараж металлический, инвентарный номер 02079, для хранения одного легкового автомобиля, размеры по периметру: 3х5 м, высота 2,5-3 м, дата постановки на баланс 01.03.1997	86 000
Итого	170 292 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Методическая и справочная информация

1. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
2. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
3. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
4. Основы оценки стоимости имущества, Федотова М. А., Королев И.В., Бакулина А.А., Алексеевна, Тазихина Т.В., Издательство: Кнорус, 2016 г.
5. Оценка недвижимости, Грязнова А.Г., Федотова М. А., учебное пособие, Финансовый университет, 2010г.
6. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции, Севостьянов А.В, 2008г.
7. «Справочник рыночных корректировок» СРК-2018, под ред. Е.Е. Яскевича.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

3. Интернет-сайты

<https://ru.wikipedia.org/>, <http://cao.mos.ru/areas-cao/hamovniki/>, <http://srroo.ru/>, <http://economy.gov.ru>, <http://depr.mos.ru/>, <http://www.realto.ru/>, <http://www.ricci.ru/>, <http://naibecar.com/research/>, <http://blackwood.ru>, <http://zdanie.info>, <http://rrg.ru>, <http://www.cre.ru>, <http://www.colliers.com/>, <http://www.fivedays.ru/>, <http://www.valnet.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <http://www.mesto.ru/>, <http://fortexgroup.ru/>, и др.

5. Фотографии Объекта оценки

Фасад здания, в котором находятся оцениваемые помещения



Помещение площадью 276,7 кв. м на 1-ом этаже



Помещение площадью 1 366,2 кв. м на 3-ем этаже

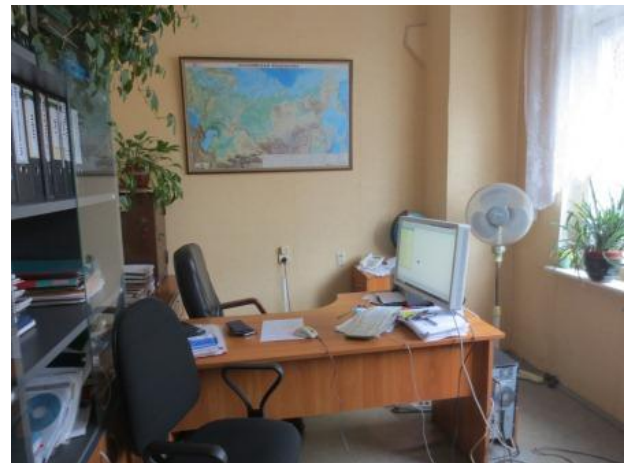
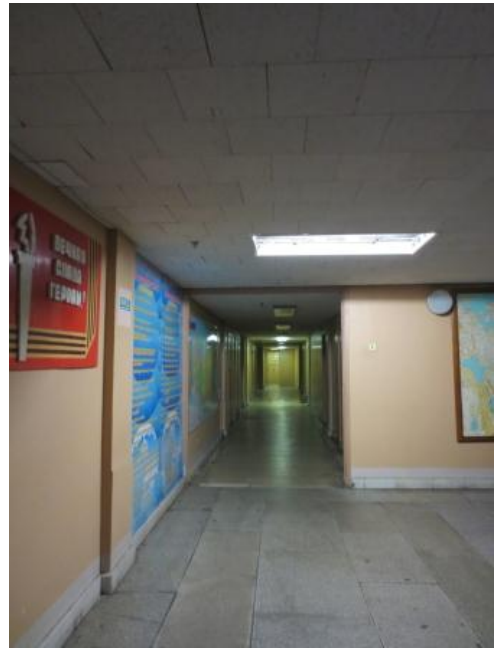






Помещение площадью 2 081,6 кв. м на 4-ом этаже









Сооружение – металлический гараж



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

	Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">Р</td><td style="padding: 2px;">5</td><td style="padding: 2px;">1</td><td style="padding: 2px;">0</td><td style="padding: 2px;">0</td><td style="padding: 2px;">1</td></tr></table>	Р	5	1	0	0	1							
Р	5	1	0	0	1									
Министерство Российской Федерации по налогам и сборам														
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>														
о государственной регистрации юридического лица														
<p>Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании</p>														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)</small>														
<u>ЗАО "Мегаполис Траст"</u> <small>(сокращенное наименование юридического лица)</small>														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(фирменное наименование)</small>														
<p>«07» « сентября » «2004» за основным государственным регистрационным номером <small>(число) (месяц (прописью)) (год)</small></p>														
<table border="1" style="margin: 0 auto; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">1</td><td style="padding: 2px;">0</td><td style="padding: 2px;">4</td><td style="padding: 2px;">7</td><td style="padding: 2px;">7</td><td style="padding: 2px;">9</td><td style="padding: 2px;">6</td><td style="padding: 2px;">6</td><td style="padding: 2px;">6</td><td style="padding: 2px;">5</td><td style="padding: 2px;">7</td><td style="padding: 2px;">0</td><td style="padding: 2px;">7</td></tr></table>		1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7		
Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве <small>(Наименование регистрирующего органа)</small>														
	<p>Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве</p> <p>Михайлова Г.М. <small>(подпись, ФИО)</small></p> <p>серия 77 № 006934216</p> <p>МП</p>													



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 117036, Г.МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., д.3
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
07 сентября 2004 г., 77 006934216
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации
юридического лица Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 07 сентября 2004 г.
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 27 по Юго-Западному
административному округу г.Москвы

7	7	2	7
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему
ИНН/КПП

7	7	2	7	5	2	0	2	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве


Михайлова Г.М.
(подпись, фамилия, инициалы)

серия 77 № 006934217

ПОЛИС № 022-073-001092/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001092/17 от 20.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «30» июля 2017 года по «29» июля 2018 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.06.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
 «20» июня 2017г.

Страхователь:
Закрытое акционерное общество
«Мегаполис Траст»
 Генеральный директор на основании Устава



(Назарова О.А.)

М.П.
 «20» июня 2017г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Колодяжная Наталья Анатольевна

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

о том, что Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «17» апреля 2008 г. за регистрационным номером 004300

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 31 лет

Квалификационный аттестат:

- №010581-1 от 17.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 17.04.2021;
- №011884-2 от 10.05.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 02.07.2018 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 июля 2018 г.

Дата составления выписки 02 июля 2018 г.

Исполнительный директор

М.П.



(подпись)

С.Д. Заякин



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Двухсторонний Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Колодежная Наталья Анатольевна
 Паспортные данные: Сер. 4509 №973185 выдан Отделением по району Чертаново Северное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО (код подразделения - 770-043) 03.12.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникновением вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Колодежная Наталья Анатольевна
 Колодежная Наталья Анатольевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5751412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)







ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ

Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией

Справочная информация для корректировки на торг

1.10. Скидки на уторгованье для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

«Сборник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63.

Справочная информация для расчета корректировки на расположение объекта недвижимости в пределах населенного пункта

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67

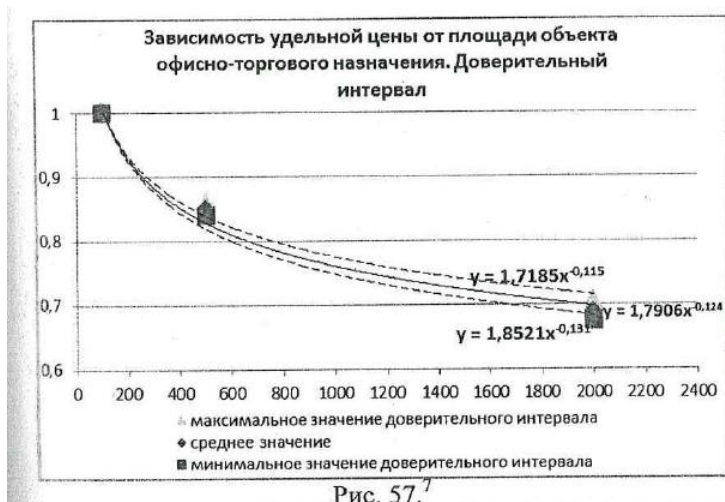
Справочная информация для расчета корректировки на расположение относительно «красной линии»

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

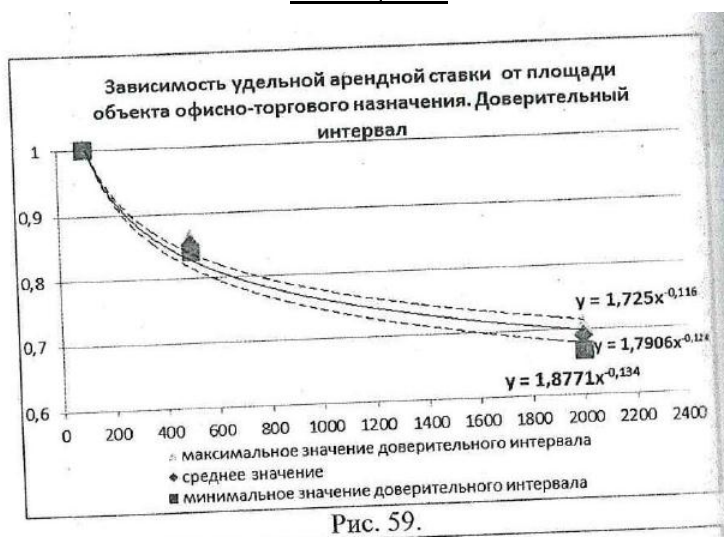
«Справочник оценщика недвижимости-2017. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*», под ред. Лейфера Л.А., стр. 158, таб 81

Справочная информация для корректировки цены предложения на площадь помещения



«Справочник оценщика недвижимости-2017. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*», под ред. Лейфера Л.А., стр. 185, рис. 57

Справочная информация для корректировки ставки аренды предложения на площадь помещения



«Справочник оценщика недвижимости-2017. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*», под ред. Лейфера Л.А., стр. 186, рис. 59

Справочная информация для корректировки на расположение помещения в здании

5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр.217, таб. 127

Справочная информация для корректировки на тип входа в помещение

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр.213, таб. 124

Справочная информация для корректировки на состояние отделки помещений

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»,
под ред. Лейфера Л.А., стр.238, таб. 145

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3. «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости»

Информация об объекте №1

Свободное назначение, 440 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2 [На карте](#)
 Текстильщики, 12 мин. пешком Кузьминки, 4 мин. на транспорте

28 900 000 ₽
 65 682 ₽ за м²

PRO
 ID 23748
 +7 919 109-01-00
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т.л/м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок. Тел.: (495) 120-00-38

4 фото

16:26 22.06.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/187910139/>

Информация об объекте №2

Здание, 302 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шоссейный, 8 [На карте](#)
 Текстильщики, 17 мин. пешком Печатники, 26 мин. пешком Угрешская, 27 мин. пешком

30 000 000 ₽
 99 338 ₽ за м²

PRO
 СБЛ-недвижимость
 Агентство недвижимости
 240 объявлений
 +7 926 579-17-24
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т.л/м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок. Тел.: (495) 120-00-38

4 фото

16:38 22.06.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/167438672/>

Информация об объекте №3

Офис (В+), 700 м²
 в бизнес-центре «Рязанский (Строение 14)»
 Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 8АС14 На карте
 Кузьминки, 3 мин. на транспорте Рязанский проспект, 4 мин. на транспорте
 Текстильщики, 4 мин. на транспорте

59 500 000 ₽
 85 000 ₽ за м²

PRO
Алексей Тринклер
 МаниТайм
 +7 967 055-51-66
 +7 499 110-76-28
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
 Бизнес центр LOFTEC
 Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
 Тел.: (495) 127-39-37

29 фото

<https://www.cian.ru/sale/commercial/184493777/>

Информация об объекте №4

Офис (В+), 307 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 40 На карте
 Печатники, 14 мин. пешком

20 060 000 ₽
 65 342 ₽ за м²

PRO
 ID 29025
 +7 916 440-10-72
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 DM Tower - БЦ класса «А»
 Успей купить офисы класса А за 133 тыс.руб/м², в Новом БЦ на Новоданиловской набережной!
 Тел.: (495) 021-12-65

8 фото

<https://www.cian.ru/sale/commercial/150757103/>

Информация об объекте №5

Офис (В), 754 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Коновалова, 16 На карте
 Рязанский проспект, 4 мин. на транспорте

82 694 402 ₽
 109 674 ₽ за м²

РИЭЛТИ ГАЙД
 Агентство недвижимости
 632 объявления
 +7 495 545-41-58
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

Торговые площади
 Помещения под магазин от 20 до 574 м² на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
 Тел.: (495) 191-30-36

Площадь: 754 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно | Класс: В

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188768604/>

Информация об объекте №6

Офис (В-), 569,4 м²
 в административном здании «на ул. Боровая, 7с7»
 Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С7 На карте
 Авиамоторная, 20 мин. пешком | Авиамоторная, 20 мин. пешком
 Электровзаводская, 20 мин. пешком

37 000 000 ₽
 64 981 ₽ за м²

БЕСТ на Проспекте Мира
 Агентство недвижимости
 182 объявления
 +7 495 540-54-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

Площадь: 569,4 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно | Класс: В

<https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/>

Информация об объекте №7

Офис (В+), 846,1 м²
 в бизнес-парке «Авиа Плаза (Корпус 2)»
 Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2 На карте
 Авиамоторная, 7 мин. на транспорте

93 071 000 ₽
 110 000 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 Отдел офисной недвижимости
 Prædium
 +7 495 287-67-46
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 Ритейл в торговой галерее Парк Мира!
 Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг.
 Тел.: (495) 477-27-71

8 фото

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188771137/>

Информация об объекте №8

Москва, Нижегородская улица, 32 с3

Площадь Ставка

2700 м ²	148.5 млн
14240 м ²	712 млн

Телефон
 +7 (495) 255-09-65

<http://fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s3-ofis/>

Информация об объекте №9

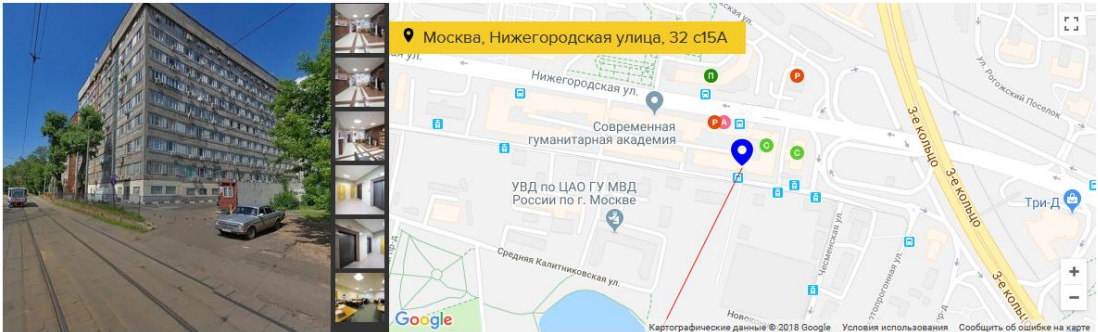
fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s15a-ofis/

Аренда офиса в Москве
11655 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 0 \$ € Войти

Аренда > Продажа >



Площадь Ставка

3300 м ²	396 млн
12000 м ²	1.2 млрд

+7 (495) 255-09-65

18:05
22.06.2018

<http://fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s15a-ofis/?block=101071>

Информация об объекте №10

https://www.cian.ru/sale/commercial/146471512/

Офис (В), 2 700 м²

в бизнес-парке «Нижегородский (Nizhegorodsky)»


Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., 29-33 На карте

▲ Римская, 20 мин. пешком ▲ Нижегородская, 13 мин. пешком

▲ Марксистская, 10 мин. на транспорте

В избранное

Пожаловаться



4 фото

175 230 000 ₽

64 900 ₽ за м²

PRO

ID 364379

+7 495 256-40-94

+7 925 324-33-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Бизнес центр LOFTEC

Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37

17:56
22.06.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/146471512/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.3.2.

Информация об аналоге №1

Здание, 302 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шоссейный, 8 [На карте](#)
 Текстильщики, 17 мин. пешком Печатники, 26 мин. пешком Угрешская, 27 мин. пешком

30 000 000 ₽
 99 338 ₽ за м²

СБЛ-недвижимость
 Агентство недвижимости
 240 объявлений

+7 926 579-17-24
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.
 Тел.: (495) 120-00-38

30 000 000 ₽
 99 338 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

СБЛ-недвижимость
 Агентство недвижимости
 240 объявлений

+7 926 579-17-24
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.
 Тел.: (495) 120-00-38

Площадь	Этажность	Год постройки
302 м ²	2 этажа	2008

От собственника.Продается часть здания на первом этаже в производственно-складском комплексе. Современное капитальное строение, в аренде техцентр, центральные коммуникации:отопление, водоснабжение, канализация. Помещение с двумя въездными воротами, просторная клиентская зона, офисные и технические помещения для персонала,два су. Огороженная и охраняемая территория.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/167438672/>


Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделам 6.3.3. и 6.3.4.

Информация об аналоге №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/187910139/

Свободное назначение, 440 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2 [На карте](#)
 Текстильщики, 12 мин. пешком Кузьминки, 4 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



4 фото

Площадь: 440 м² Этаж: 1 из 16 Помещение: Свободно

Назначение: офис, нотариальная контора
 Часть 1-го этажа + 2-й этаж 16-этажного административного здания, отдельный вход, просторные кабинеты, офисная отделка, кондиционеры. В этом здании находится МФЦ (Мои документы), огороженная территория. Возможное использование: офис, медицинский центр и др.

28 900 000 ₽
 65 682 ₽ за м²

PRO
 ID 23748
 +7 919 109-01-00
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.
 Тел.: (495) 120-00-38

RU 16:26 22.06.2018

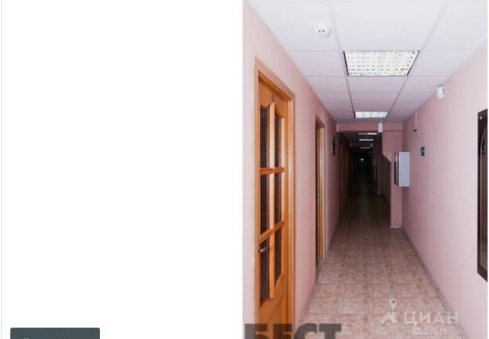
https://www.cian.ru/sale/commercial/187910139/

Информация об аналоге №2

https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/

Офис (В-), 569,4 м²
 в административном здании «на ул. Боровая, 7с7»
 Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С7 [На карте](#)
 Авиамоторная, 20 мин. пешком Авиамоторная, 20 мин. пешком
 Электrozаводская, 20 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



37 000 000 ₽
 64 981 ₽ за м²

PRO
БЕСТ на Проспекте Мира
 Агентство недвижимости
 182 объявления
 +7 495 540-54-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
 Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м2 с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

RU 17:07 22.06.2018

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId10=no_agent&puId8=37000000&puId7=2323&puId6=30001_40000&puId19=video...&id&vq=V6VKEwMAAAB19Cxb88zv0cHoPrODL3O&hash=00e9ae90abd85ec9&puId1=deal_type_sale&puId2=offer_commercial

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
569,4 м ²	1 из 3	Свободно	B-

Продается коммерческое нежилое помещение на антресольном этаже трехэтажного здания, 1965 года постройки. Общая площадь здания 5389,2 кв.м., площадь продаваемого помещения 569,4 кв.м. В собственности у юридического лица с 2010 года. Можно приобрести вместе с юристом как действующий готовый бизнес. Земля в аренде от 2010 года на 49 лет. Имеется парковка на территории с видеонаблюдением, и в качестве бонуса к помещению прилагаются 5 парковочных мест.

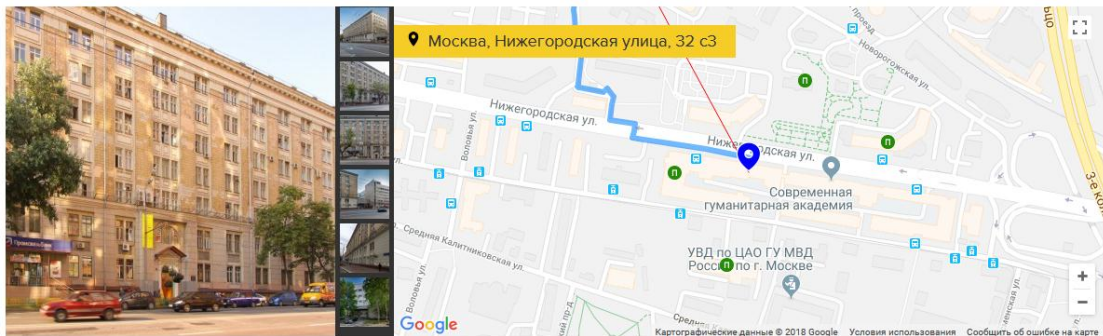
На данный момент все имеющиеся помещения заняты арендаторами. Всего 16 комнат (12 арендаторов), в 3х из них проведена вода, во всех имеются кондиционеры. В коридоре и на лестнице установлено видеонаблюдение, соблюдены нормы пожарной безопасности, имеется сигнализация. Вход в здание осуществляется через проходную на первом этаже, пропускная система. В пешей доступности станция Сортировочная Казанского направления, До метро Электrozаводская или Авиамоторная пешком 15-20 минут. В 2019 году планируется открытие станции метро Лефортово. Все документы в порядке и готовы к сделке.

182 объявления
+7 495 540-54-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро. Тел.: (495) 477-00-12

<https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/>

Информация об аналоге №3



Площадь	Ставка
2700 м ²	148,5 млн
14240 м ²	712 млн

Тип здания — Бизнес-центр
Общая площадь — 25 423 кв.м
Год постройки — 1956

Инженерные системы:

Лифты — есть
Вентиляция — естественная
Кондиционирование — сплит-системы
Телекоммуникации — интернет/телефония

Коммерческие условия:

Ставка — 55 000 за кв.м
Стоимость — 148 500 000 за кв.м
Схема сделки — обсуждается
Свидетельство собственности — есть

Информация о здании:

От метро	13 мин пешком
Тип здания	Бизнес-центр
Этажность	7
Класс офисов	B

Предложите свою цену!
Подробнее об акции

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

или

Ваш E-mail

Ваш вопрос

Телефон: +7 (495) 255-09-65

<http://fortexgroup.ru/prodazha-pomeshcheniy/nizhegorodskaya-32-s3-ofis/>

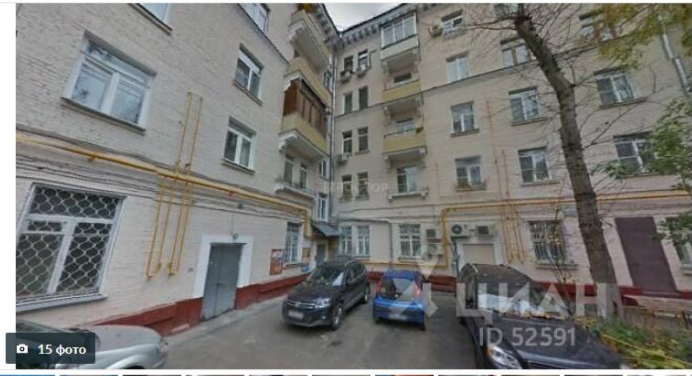
Информация об аналоге №4

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/189362700/> 🔍 Поиск 🗨️ 📄 ☰

Офис (С), 170 м²

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 34 [На карте](#)
 📍 Текстильщики, 5 мин. пешком 📍 Кузьминки 📍 Рязанский проспект

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



15 фото

10 000 000 ₹ ▾
 58 824 ₹ за м²
 ✉️ Следить за изменением цены
 Включены НДС

✓ PRO
Оксана Каркишко
 Простор
+7 968 856-74-61
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Бизнес центр LOFTEC РЕКЛАМА
 Продажа коммерческих помещений. 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.
 Тел.: (495) 127-39-37

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
170 м ²	1 из 1	Свободно	С

Арт. 4528699 На продажу предлагается офис.
 Площадь офиса 170 кв.м.
 Состояние помещения - с отделкой, стильный современный дизайн, в помещении есть кухня, переговорная комната. Помещение оборудовано приточной вентиляцией и системой кондиционирования.
 Отделка помещений общего пользования выполнена в современном стиле.
 Интернет и телефонии. Наземная парковка.
 Инфраструктура: Налоговая, МФЦ, Торговый центр, Рестораны, кафе, салон красоты, магазин цветов, банкоматы.
 Комфортное месторасположение - 4 минуты ходьбы до метро Рязанский проспект, в конце года открытие станции Окская. Близость к Садовому кольцу, Третьему транспортному кольцу.
 При желании можно сделать отдельный вход. Свободная продажа. Доступна ипотека. Оперативный показ.

Оксана Каркишко
 Простор
+7 968 856-74-61
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Бизнес центр LOFTEC РЕКЛАМА
 Продажа коммерческих помещений. 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.
 Тел.: (495) 127-39-37

🗨️ 📄 📁 📧 ⚠️

RU 📶 🔊 13:52 01.07.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189362700/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.1.


Информация об аналоге №1

← → ↻ 🏠
🔒 <https://www.cian.ru/rent/commercial/185470346/>
📄 ⋮ 🌟
🔍 [Искать по анализу рынка](#) →
📄 🖨️ 🗑️ ☰

Офис (B), 36 м²

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 46Б [На карте](#)
▲ Текстильщики, 5 мин. пешком

♥ В избранное
 ↶
 ↷
 ⬇
 📄
 ▲ Пожаловаться



3 фото

37 000 ₽/мес.

12 334 ₽ за м² в год

✓ PRO

ПСН-Сервис


Агентство недвижимости
95 объявлений

+7 903 623-09-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Торговые площади
Помещения под магазин от 20 до 574 м² на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36

Номер ЛОТА: 925. Сдается офис, общей площадью 35м² в 5 минутах от метро в Бизнес Центре по отличной ставке.
 Просторные и светлые офисы с высокими потолками 3,3 метра, стандартной отделки.

Бизнес Центр класса "Б" - расположен в юго-восточном административном округе в 5 минутах ходьбы от станции метро "Текстильщики"

Общая площадь БЦ: 10434 м²
 ? Количество этажей: 6
 ? Высота потолков 3,3 м
 ? 2 пассажирских лифта
 ? Общеобменная вентиляция
 ? Круглосуточная охрана
 ? Система видеонаблюдения
 ? Электронная система доступа
 ? Развитая инфраструктура
 ? Кафе-столовая, банкетный зал
 ? Аптека
 ? Кофейные аппараты
 ? Продовольственный рынок
 ? Платежные терминалы
 ? Станция метро "Текстильщики"
 ? Технополис "Москва"
 ? Юридический адрес предоставляется бесплатно
 ? Круглосуточный доступ 24 часа

Начальная арендная ставка 1200 за кв.м (Торг)
 Включено: НДС.
 Не включено: Коммунальные услуги, интернет, телефония, уборка офисных помещений. Ставка за коммунальные услуги и клининг: 130р за кв.м Плюс: круглосуточная охрана, доступ 24 часа, юр.адрес бесплатно, пропускная система (СКД), два лифта, видеонаблюдение, наличие кафе в БЦ.
 Есть и другие свободные площади: 36м², 45,9 м², 63,9 м². По наличию уточнять по телефону.

Прямая аренда! Без комиссий! Звоните!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 903 623-09-63
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	37 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 333 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 644 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.

RU 20:57
22.06.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/185470346/>


Информация об аналоге №3

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/188451425/> 🔍 Поиск

Офис, от 9 до 437 м²

в административном здании «на ул. 8-я Текстильщевых, 8»
 Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 8-я Текстильщевых, 8 [На карте](#)
 🚶 Текстильщики, 1 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠ Пожаловаться



8 фото

PRO УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Бизнес-Недвижимость. Отдел - 2
 52 объявления
+7 495 106-16-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс руб! Технопарк PERERVA Современный офисно-производственный и складской комплекс от 56 м2! Рядом метро и ТТК! Тел.: (495) 104-78-65

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/188451425/> 🔍 Поиск

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо

Площадь **от 9 до 437 м²** Этаж **1 из 6** Помещение **Свободно**

Управляющая компания АО "Бизнес-Недвижимость" предлагает в аренду помещения в 6-ти этажном административном здании рядом с метро "Текстильщики". Свободные площади:
 1 этаж - от 9 до 181 кв.м.
 3 этаж - от 15 до 54 кв.м.
 6 этаж - от 17 до 202 кв.м. В помещениях требуется косметический ремонт. На время выполнения ремонтных работ возможно предоставление арендных каникул. Планировка кабинетная. Просторные, светлые помещения. Арендная ставка - 10 000 руб. за м2 в год, включая эксплуатационные расходы и НДС. ОПЛАЧИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: коммунальные платежи, связь и коридорный коэффициент (+10% к площади). Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МГТС для арендаторов.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 106-16-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 7 500 до 364 167 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды		Длительный	

PRO УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Бизнес-Недвижимость. Отдел - 2
 52 объявления
+7 495 106-16-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс руб! Технопарк PERERVA Современный офисно-производственный и складской комплекс от 56 м2! Рядом метро и ТТК! Тел.: (495) 104-78-65

RU 14:53 23.06.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188451425/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделам 7.4.2 и 7.4.3.

Информация об аналоге №1

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮВАО > Текстильщики > метро Текстильщики > Волгоградский проспект


сегодня, 01:15 132 просмотра, 0 за сегодня Премимум

Офис (В+), от 280 до 520 м²

Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., вл46/15 [На карте](#)

M Текстильщики, 1 мин. пешком

♥ В избранное ↔ 📄 📷 📄 ⚠ Пожаловаться




от 247 800
до 460 200 руб./мес.

10 620 руб за м² в год
📄 Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

✔ PRO
РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
632 объявления

+7 495 545-41-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

✉ Написать сообщение



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 280 до 520 м²	4 из 4	Свободно	В+

БЦ "Волгоградский проспект, 42" класса В+.
Аренда офисных блоков площадью от 280 до 520 м2.
стоимость метра от 9,000 руб. в год, возможен торг. налогообложение: НДС.
Номер налоговой: 23.

Бизнес-центр "Волгоградский проспект, 42" расположен по адресу: Москва, Волгоградский проспект, 46, .
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.

от 247 800
до 460 200 руб./мес.

10 620 руб за м² в год
📄 Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

✔ PRO
РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
632 объявления

+7 495 545-41-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

✉ Написать сообщение

БЦ "Волгоградский проспект, 42" расположен по адресу: Москва, Волгоградский проспект, 46, .
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.

РЕКЛАМА

Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 м2 с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

RU 19:35 22.06.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/170765475/>


Информация об аналоге №2

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/181554511/> 🔍 ибот по анализу рынка →

Офис (В), 134,2 м²

в бизнес-центре «The Cube»
Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 47 [На карте](#)
📍 Текстильщики, 5 мин. пешком

❤ В избранное 📄 📎 📧 ⚠ Пожаловаться



5 фото

89 467 ₽/мес. ▼
8 000 ₽ за м² в год


✓ PRO

New Life group
Агентство недвижимости
185 объявлений

+7 495 663-33-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА




Loft - офисы в действующем БЦ
Аренда офисов и торговых помещений в БЦ Riverdale. м. Павелецкая. От 39 м².
Офисы с отделкой в стиле Loft.
Тел.: (495) 215-05-42

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
134,2 м ²	4 из 4	Свободно	В

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА без комиссии и переплат. Предлагаем в аренду офисный блок, состоящий из 4 кабинетов и зоны ресепшн, общей площадью 134,2 м² на территории БЦ Cube. Помещение готово к въезду, в нем выполнена стандартная отделка: обои под покраску, на полу ковролин, подвесной потолок, а также проведен интернет и телефония, кондиционер. Бизнес-центр Cube расположен обособленной огороженной территории с собственным паркингом, электронной системой пропусков, круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Развитая инфраструктура: кафе, столовая, ресторан, фитнес и пр. Доступность от метро Текстильщики (5-7 мин пешком). Чтобы узнать подробную информацию, звоните по указанному номеру телефона. Мы проконсультируем Вас по всем интересующим вопросам и запишем на просмотр.

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Loft - офисы в действующем БЦ
Аренда офисов и торговых помещений в БЦ Riverdale. м. Павелецкая. От 39 м².
Офисы с отделкой в стиле Loft.
Тел.: (495) 215-05-42

RU 19:53 22.06.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/181554511/>


Информация об аналоге №3

← → ↻ 🏠
🔒 <https://www.cian.ru/rent/commercial/188740849/>
⋮ 📌 ⭐ 🔍 [Искать по анализу рынка](#) →
📄 🖨 🗄 ☰

Офис, 170 м²

в здании «на Волгоградском проспекте, 42к7»
 Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К7 [На карте](#)
▲ Текстильщики, 10 мин. пешком

❤ В избранное
↶
✍
⬇
📄
⚠ Пожаловаться




📷 7 фото

155 805 ₽/мес.

10 998 ₽ за м² в год


✔ PRO
Университет Мегapolis
 Агентство недвижимости
 3074 объявления
+7 495 228-53-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

РЕКЛАМА



Стрит-ритейл НЧеремушкинск. ул. Торговые помещения в доме бизнес-класса VIVALDI. 500 м от метро, 1-я линия, свой вход. Тел.: (495) 401-70-70

← → ↻ 🏠
🔒 <https://www.cian.ru/rent/commercial/188740849/>
⋮ 📌 ⭐ 🔍 [Искать по анализу рынка](#) →
📄 🖨 🗄 ☰



📷 7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
170 м ²	4 из 4	Свободно


БЕЗ КОМИССИИ! Административное здание. Сдаётся офисное помещение свободной планировки на 4-м этаже площадью 170 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Волгоградский проспект, д. 42 к7, 10 минут пешком от метро Текстильщики. ЛОТ 101815

155 805 ₽/мес.

10 998 ₽ за м² в год

✔ PRO
Университет Мегapolis
 Агентство недвижимости
 3074 объявления
+7 495 228-53-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

РЕКЛАМА



Стрит-ритейл НЧеремушкинск. ул. Торговые помещения в доме бизнес-класса VIVALDI. 500 м от метро, 1-я линия, свой вход. Тел.: (495) 401-70-70

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188740849/>

Отчет №0366(2)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

© Мегapolis Траст, 2018г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Удостоверенная
Федерация ФНП-1
Утверждена
постановлением
Госкомстата России от
18.08.98 № 88

КСД/Ы
0317001
05781410
06/1-пр
28.07.2017
31.07.2017

Форма по ОКУД
по ОКПО

Номер
Дата

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение

Неужное зачеркнуть

Номер документа Дата составления
5 01.08.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

находящиеся в собственности организации, в том числе арендованные
в собственности организации, на ответственном хранении, в том числе арендованные

Местонахождение:
Арендодатель:

РАСПИСКА

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

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

Зам генерального директора
должность

ОРЛОВ М.Ю.

расшифровка подписи

Проведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на " 31 " июля 2017 г.

2-я страница формы ПИВ-1

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (двухтом)	Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета			
				инвентарный	заводской	паспортный	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Рентген 200 -принтер Ервол (002113 - 01.1)					2113					1	17 413,21
2	Авто-ль Газель 270500 (002078 - 01.1)					2078					1	39 000,00
3	Автомобиль ГАЗ-31029 (002072 - 01.1)					2072					1	39 300,00
4	Автомобиль ГАЗ-3110-101 (002098 - 01.1)					2098					1	314 051,68
5	Автомобиль ХЕНДЭ Соната-VIN: 7ME841BF5M08552					2324					1	496 438,81
6	Автомобиль ГАЗ-2705 цельнометаллический (002092)					2092					1	58 875,00
7	АТС гибридная в комплекте					499					1	22 270,50
8	Гараж металлический					2079					1	7 200,00
9	Графическая рабочая станция					2342					1	35 218,64
10	Графическая станция (002112 - 01.1)					2112_1					1	44 661,94
11	Графическая станция (002170 - 01.1)					2170_6					1	66 257,89
12	Графическая станция (002171 - 01.1)					2171_6					1	40 552,80
13	Графическая станция (002172 - 01.1)					2172_6					1	40 552,79
14	Графическая станция (002173 - 01.1)					2173_7					1	40 514,40
Итого:											14	1 202 307,66

Всего на странице:

Количество порисовых номеров: Четырнадцать

по количеству

Общее количество единиц фактически: Четырнадцать

по количеству

На сумму фактически: Один миллион двести шестьдесят две тысячи триста семь рублей

по сумме

Руб 56 коп

3-я страница формы ПИВ-1

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)	Год выкупа (постройки)		Номер	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета			
			наименование	дата		номер	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.	
1	2	3	4	5	инвентарный	заводской	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.	
					7	8	9	10	11	12	
15	Графическая станция (002174 - 01.1)				2174_1					12	39 596,92
16	Графическая станция (002175 - 01.1)				2175_1					1	39 596,92
17	Графическая станция (002176 - 01.1)				2176_1					1	68 555,66
18	Графическая станция (002177 - 01.1)				2177_1					1	39 596,92
19	Графическая станция (002178 - 01.1)				2178_1					1	39 596,92
20	Графическая станция (002179 - 01.1)				2179_1					1	39 596,92
21	Графическая станция (002180 - 01.1)				2180_1					1	39 596,92
22	Графическая станция (002181 - 01.1)				2181_1					1	35 193,60
23	Графическая станция (002182 - 01.1)				2182_1					1	35 193,60
24	Графическая станция (002183 - 01.1)				2183_1					1	35 193,60
25	Графическая станция (002185 - 01.1)				2185_1					1	62 793,30
26	Графическая станция (002186 - 01.1)				2186_1					1	64 972,80
27	Графическая станция (002188 - 01.1)				2188_1					1	39 009,60
28	Графическая станция 002275				2275					1	38 732,91
Итого										14	603 232,59

Всего на странице :
 Количество поразковых номеров: Четырнадцать
 Общее количество единиц фактически: Четырнадцать
 На сумму фактически: Шестьсот восемь тысяч двести тридцать два рубля

_____ руб. 59 коп.

4-я страница формы ИФВ-1

№ по порядку	Наименование, название и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий приращение объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	двойной	паспорт	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
29	Графическая станция Apple (002)997 - 01.1)					2097_6					1	178 426,59
30	Графическая станция Apple Macintosh G4.4 (002)101					2101_1					1	116 526,07
31	Графическая станция Intel Pentium (002)102 - 01					2102_1					1	45 024,34
32	Графическая станция Intel Pentium (002)103 - 01					2103_1					1	42 617,20
33	Графическая станция Intel Pentium (002)104 - 01					2104_1					1	41 125,46
34	Графическая станция в комплекте (002)132 - 01.1)					2132_1					1	46 734,61
35	Графическая станция в комплекте (002)133 - 01.1)					2133_1					1	40 536,60
36	Графическая станция в комплекте (002)125 - 01.1)					2125_1					1	61 584,27
37	Графическая станция в комплекте (002)126 - 01.1)					2126_1					1	66 985,09
38	Графическая станция в к-те 002287					2287					1	24 406,78
39	Графическая станция в сборе А6 от 22.06.2009					2284					1	37 521,19
40	Дверь металл олополюн с отпелк ламинат(2200x1450)					2299					1	29 350,00
41	Дверь металлч двупольная с покрыт латр(2290x1460)					2298					1	29 450,00
42	Дверь металлч однопольн кат "Г. Г." (02297-01,1)					2297					1	38 350,00
Итого:											14	798 632,20

Всего на странице :

Количество поржаловых номеров: Четырнадцать

повышаю

Общее количество единиц фактически: Четырнадцать

теменильн

На сумму фактически: Семьсот девяносто восемь тысяч шестсот тридцать два рубля

применяе

_____ руб. 70 _____ коп

5-я страница формы ИФВ-1

№ по порядку	Наименование, название и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)	Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
				наименования	даты	номера	количества	сумма, руб.	количества	сумма, руб.
1	2	3	6	7	8	9	10	11	12	13
43	Здание склад 215 кв.м (вместоинвентаризация) г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 29 кадастровый (или условный) номер: 77:02:0090004-1018(000001 - 01.1)					1_1				57 600,81
44	Компьютер Толстых С.Ю. №3					2275				39 052,55
45	Компьютер IBM PC /ASUS P5B-V ,DVD-RW 250Gb 1024Mb					2218				25 025,59
46	Компьютер MODEL 61663D (002081 - 01.1)					2081_1				14 861,00
47	Компьютер №2 (ОИК иТО) Кривов					2267				27 558,67
48	Компьютер №5 (ОТР) Подьяков					2270				25 600,83
49	Компьютер №6					2271				18 593,22
50	Компьютер №11 в сборе					2283				128 007,03
51	Компьютер №9 в сборе					2292				139 469,53
52	Компьютер Pentium4-2.4					2300				20 778,25
53	Компьютер Pentium4-3					2301				51 325,41
54	Компьютер в комплекте (002108 - 01.1)					2108_1				20 764,58
55	Компьютер в комплекте (002110 - 01.1)					2110_1				37 396,98
56	Компьютер в сборе №1.1/10					2304				33 167,82
Итого:										639 202,27

Всего на странице :

Количество парковых номеров: Четырнадцать.

полностью

Общее количество единиц фактически: Четырнадцать

полностью

На сумму фактически: Шестсот тридцать девять тысяч двести два рубля

принципе

руб 27 коп

6-я страница формы ИИВ-1

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской	паспорт	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
57	Компьютер в сборе №1. 2/10					2305					1	33 167,82
58	Компьютер в сборе №1. 3/10					2306					1	33 167,82
59	Компьютер в сборе №1. 4/10					2307					1	33 167,82
60	Компьютер в сборе №1. 6/10					2308					1	29 400,00
61	Компьютер в сборе №1. 7/10					2309					1	30 995,34
62	Компьютер в сборе №1/10					2303					1	33 167,82
63	Компьютер в сборе №8 от 22.06.2009					2285					1	25 666,12
64	Компьютер к ком-те 0603					3111					1	18 180,00
65	Компьютер Толстых С.Ю. №1					2273					1	39 052,55
66	Компьютер Толстых С.Ю. №2					2274					1	39 052,55
67	Компьютер Толстых С.Ю. №4					2276					1	54 150,01
68	Компьютер Толстых с.Ю. №5					2277					1	54 150,01
69	Компьютер IBM PC/ASUS P5K-Pro (DVD-RW) 51Kb Socke775					2221					1	60 137,28
70	Компьютер № 3 (ОТР) Поздняк					2268					1	31 277,11
Итого :											14	514 732,25

Всего на странице :

Количество поразовых номеров - Четырнадцать

Общее количество единиц фактически - Четырнадцать

На сумму фактически - Пятьсот четырнадцать тысяч семьсот тридцать два рубля

руб 25 коп

7-я страница формы ИФВ-1

№ по порядку	Наименование, название и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (архиву)			Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорт	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
71	Кондиционер Samsung SH-09 ZA8					0A8TД						19 750,00
72	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №1					2287						11 010,00
73	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №2					2288						11 010,00
74	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №3					2289						11 010,00
75	Кондиционер FUJITSU ASY/AOY09R б/у №4					2290						11 010,00
76	Кондиционер LG №2 с монтажем					2280						24 906,78
77	Кондиционер LG №3 с монтажем					2291						24 906,78
78	Кондиционер LG с монтажем и пультом в комплекте					2281						24 906,78
79	Кондиционер Sharp SXP KC181 GH (002134 -01.1)					2134_1						44 708,33
80	Кондиционер SAE-KCS1GH (002135 -01.1)					2135_1						27 187,50
81	Концентратор SMC Balgrade (002243 01.1)					2243_1						6 535,67
82	Контрольный аппарат RICON FT-5846 б/у с опциями					2260						38 118,64
83	Контрольный аппарат RICON 4622					2278						31 830,51
84	Кресло оператора "ТЕМА Д" (002159 01.1)					2159						2 515,03
Итого :											14	289 406,02

Всего на странице :

Количество поразовых номеров - Четырнадцать

Общее количество единиц фактически - Четырнадцать

На сумму фактически - Двести восемьдесят девять тысяч четыреста шесть рублей

_____ руб. _____ коп.

8-я страница формы ИНВ-1

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (срочно)	Дата	номер	Год выпуска (постройки)	ИВЕН-пашный	заводской	пас-порт	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
									количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
85	Ламинатор GVP/Garptic Master 1600 HR					2302					1	448 586,86
86	Машина переплетная WireMac (002257 - 01.1)					2257_2					1	18 702,26
87	Металлический склад-гараж 39 кв м (001931 - 01.1) (местонахождение) г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 29, стр. 8 кадастровый (или условный) номер: 77-77-13/05/2007-13/01/051 - 01.1)					1951					1	5 637,00
88	Металлический склад-гараж 62,7 кв м (002066 - 01.1) (местонахождение) г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 29, стр. 2 кадастровый (или условный) номер: 77-02-0060504-01/02/066 - 01.1)					2066					1	1 050,00
89	Монитор BENQ FP767 12ms 17"					2326					1	6 950,00
90	Монитор LCD NEC AscendLine 1760 VM 17"					2314					1	8 564,64
91	Монитор LCD Sony HS94L 19" (HS94L)					2320					1	13 287,43
92	Монитор LCD Sony HS94L 19" (HS94L)					2321					1	13 287,44
93	Монитор LGie Electron Blue 1V 22"					2322					1	24 120,92
94	Монитор интерф-март (002096 - 01.1)					2096_6					1	30 989,73
95	МФУ цветное Samsung CLX-3175 Color					2300					1	11 089,57
96	Ноутбук Acer TravelMate TM5726G - 102G 16M 17100					2236					1	25 894,92
97	Ноутбук Asus X73SL R8600/3G/320G/DVD-Dual/17.3					2279					1	27 700,00
98	Офисная машина "Роялбор" 314 (001931 - 01.1)					1931_2					1	5 139,00
Итого :											14	640 999,77

Всего на странице :

Количество порожковых номеров

Четырнадцать

Общее количество единиц фактически

Четырнадцать

На сумму фактически

Шестист сорок тысяч девятьсот девяносто девять рублей

Количество порожковых номеров

Семь

На сумму фактически

Семь тысяч семьсот сорок рублей

Количество порожковых номеров

Семь

На сумму фактически

Семь тысяч семьсот сорок рублей

Количество порожковых номеров

Семь

На сумму фактически

Семь тысяч семьсот сорок рублей

Количество порожковых номеров

Семь

На сумму фактически

Семь тысяч семьсот сорок рублей

Количество порожковых номеров

Семь

На сумму фактически

Семь тысяч семьсот сорок рублей

Количество порожковых номеров

Семь

На сумму фактически

Семь тысяч семьсот сорок рублей

Количество порожковых номеров

Семь

9-я страница формы ИИВ-1

№ по поряд- ку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки).	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвен- тарный	пас- порт	пас- порт	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	99) автосигнал.	3.	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
						488					1	17 481,00
106	Переплетная машина SRWComfort электрическая					2263					1	39 576,27
107	Переплетчик пластиковый (002111 - 01.1)					2111_2					1	7 145,88
102	Панельно "шольва" (000218 - 01.1)					218					1	1 371,00
103	Илменная панель 42* Gamsonik PH-42PH08S					2341					1	34 237,29
104	Планшетный компьютер "ASSUS"					2311					1	24 900,00
105	Шлютер AGFA					2303					1	711 792,99
106	Плоттер EPSON Stylus Pw7000 (002100 - 01.1)					2100_6					1	196 486,68
107	Помещение в здании по адр. г.Москва Волг. пр-д д. 45					2237					1	5 370 320,00
108	Принтер HP Business Inkjet					2338					1	17 181,00
109	Принтер HP Laser Jet 3200					2111					1	24 039,00
110	Принтер hp Laserjet 5550DN Color					2261					1	90 576,65
111	Принтер HP Q2669A LG 3015					2290					1	11 138,56
112	Проволокошвейная машина ESCOMY25/40 (002124 -					2124_2					1	217 528,97
Итого :											14	6 257 775,29

Всего на странице :

Количество порожков, номер

Четырнадцать

Общее количество единиц фактически

Четырнадцать

На сумму фактически

Шесть миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят пять рублей

прописью

руб 29 коп

10-я страница формы ИФВ-1

№ по поряд- ку	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата		номер	инвен- тарный	завод- ской	пос- лота	копи- местно	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
113	Рабочая станция Asus P50L-MX Pentium 4 Монитор 19"					2333					1	38 101,69
114	Рабочая станция в комплекте PIV-3.2 P5GD1 PRO					2331					1	41 322,03
115	Рабочая станция в к-те PIV-3.2 (2048) Asus P51 D2-VM					2332					1	33 101,69
116	Сейф					269					1	7 250,00
117	Сервер в комплекте					2296					1	146 000,00
118	Сервер на базе Pentium 1500 Монитор Mitsubishi Dia					2304					1	52 549,25
119	Система вентиляции и кондиционирования					2256_2					1	506 341,22
120	Сканер					2340					1	54 733,36
121	Сканер AGFADualScan T1200 (002093 01.1)					2093_1					1	21 162,90
122	Складное повешение для эрн. ор. смалла 82,4 кв.м. (000002) (вместокомплемента) г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 29, стр. 7 малотрлей (или условный) номер 77-77-13/005/2007-177(000002 - 01.1)					2					1	10 330,00
123	Станция д.расстрового процессора (02125А - 01.1)					379					1	90 844,40
124	Станция сканирования PENTUIM 111/533 (02125Б -					2123Б					1	55 436,95
125	Стол для переговоров					2288					1	28 001,00
126	Струйный принтер Hewlett-Packard Business					2334					1	17 206,77
Итого:											14	1 102 381,26

Всего на странице:

Количество порционных номеров

Четырнадцать

Общее количество единиц фактиского:

Четырнадцать

На сумму фактиского:

Один миллион сто две тысячи триста восемьдесят один рубль.

пропись

руб 26 коп

11-я страница формы ИФН-1

N по поряд-	Наименование, назначение и критерия идентификация объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (апренд)	дата	номер	Год выпуска (покупки)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
						инвен-	завод-	кли-	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
127	Струйный принтер Hewlett-Packard DeskJet 1220C					2315				1	6 900,65
128	Телефон Nokia E 66					2262				1	24 480,00
129	Универсальная перфорированная машина ПБ-0000088					88_2				1	265,00
130	Устройство защиты объектов информации "Соната-РС2					2295				1	12 200,00
131	Устройство защиты объектов информации "Соната-Р2"					2294				1	11 000,00
132	Фотолаборный автомат AGFA (002123 - 01.1)					2123_1				1	4 948 175,05
133	Эл. степлер с 2 лив. гол. RAPID106 (002099 - 01.1)					2099_2				1	25 352,07
134	Земельный участок 360 кв. м. (02313- 01.1) (местонахождение) г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, ш. 29 квартальный (с инв. условный) номер: 77-02/0009004/56					2313				1	3 672 544,06
135	Земельный участок 372 кв. м. (02314- 01.1) (местонахождение) г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, ш. 29 квартальный (с инв. условный) номер: 77-02/0009004/55					2314				1	7 566 669,36
Итого:										9	16 267 586,19
Итого по описи										135	28 881 255,50

Всего на странице :

Количество порядковых номеров:

Девять

Общее количество единиц фактически:

девять

На сумму фактически:

Шестьдесят миллионов двести шестьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят шесть рублей 19 копеек

прописью

12-я страница формы ИФВ-1

Итого по описи количество пороговых номеров Сто тридцать пять (прописью)

общее количество единиц фактически Сто тридцать пять (прописью)

на сумму, руб. фактически Двадцать восемь миллионов восемьсот один тысяча двести пятьдесят пять рублей пятьдесят копеек (прописью)

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

Председатель комиссии Конурский Александр Александрович

Члены комиссии

Исполнительный директор

Главный бухгалтер

Зам. гл. бухгалтера

ОЗЮБИХИНА М.Н.
расшифровка подписи

ТАРАСОВ О.А.
расшифровка подписи

КАТИНА Т.А.
расшифровка подписи

ГРИЦОВА Т.А.
расшифровка подписи

Все основные средства, помеченные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основаны

Дана (даны), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Зам генерального директора

ОРЛОВ М.Ю.

расшифровка подписи

Указанные в настоящей описи данные и подчеты проверил

_____ 20 ____ г.


УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
		01.11.2018	77:04:0002004:2527
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 77:04:0002004			
Дата присвоения кадастрового номера: 05.07.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 77-77-12/020/2012-434			
Адрес: 109316 Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1			
Площадь, м ² : 276.7			
Наименование: Нежилое помещение			
Назначение: Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.): 17025154.54			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:04:0002004:1029			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости):  учетный			
Особые отметки: этаж 1: помещение VII			
Получатель выписки: Акционерное общество "Производственное картосоставительское объединение "Картография"			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Соковнина И. Л.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	

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

Раздел 2

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
01.11.2018		77:04:0002004:2527	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Производственное картосоставительское объединение "Картография", ИНН: 7722803264, ОГРН: 1137746225231		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:04:0002004:2527-77/003/2018-1 от 01.11.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Распоряжение от 07.12.2012 №2030-р, выданный орган: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом; Передаточный акт от 07.12.2012		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Соковина И. Л. (инициалы, фамилия)	



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

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :
01.11.2018	Всего листов выписки:
Катастровый номер: <u>77:04:0002004:2527</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План части этажа

Лист №

Масштаб 1:100

Условные обозначения:
 - линия, образующая границу помещения
 - линия, образующая границу машино-места
 - стена с окном
 - стена с дверью
 - аккумулятор

Масштаб 1: 100

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	
Соковнина И. Л. (подпись)	
(инициалы, фамилия)	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u> / Всего листов выписки: <u>2</u>
Кадастровый номер: <u>01.11.2018</u>	<u>77:04:0002004:2529</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>77:04:0002004</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>05.07.2016</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Условный номер: 77-77-12/020/2012-434</u>
Адрес:	<u>109316 Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1</u>
Площадь, м ² :	<u>1366.2</u>
Наименование:	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 3</u>
Вид жилого помещения:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>84061316</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:04:0002004:1029</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости):	<u>Учтенный</u>
Особые отметки:	<u>этаж 3: помещение 1</u>
Получатель выписки:	<u>Акционерное общество "Производственное картосоставительское объединение "Картография"</u>
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	<u>Соковнина И. Л.</u> (инициалы, фамилия)

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

Помещение		(пол объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
01.11.2018		77:04:0002004:2529	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Производственное картографическое объединение "Картография", ИНН: 7722803264, ОГРН: 1137746225231		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:04:0002004:2529-77/003/2018-1 от 01.11.2018		
3. Документы-основания:	Распоряжение от 07.12.2012 №2030-р, выдавший орган: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом; Передачный акт от 07.12.2012		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	(полное наименование должности)		Соковина И. Л.
			(подпись, фамилия)



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

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
(один объект недвижимости)	
Всего разделов: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
01.11.2018	77:04:0002004:2529
Кадастровый номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

<p>ТОПОГРАФИКО-ПРОЕКЦИОННЫЙ ПЛАН</p> <p>План этажа этажа 3-го</p>	<p>Масштаб 1: <u>200</u></p>
---	------------------------------



<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</p> <p>(полное наименование должности)</p>	<p>Соковнина И. Л.</p> <p>(инициалы, фамилия)</p>
--	---

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение <small>(или объект недвижимости)</small>		Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		01.11.2018	77:04:0002004:2528	
Номер кадастрового квартала:			77:04:0002004	
Дата присвоения кадастрового номера:			05.07.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			Условный номер: 77-77-12/020/2012-434	
Адрес:		109316 Москва, пр-кт Волгоградский, д.45, строен I		
Площадь, м²:		2081.6		
Наименование:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 4		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		128079370.06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0002004:1029		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):		учетный		
Особые отметки:		этаж 4; помещение I		
Получатель выписки:		Акционерное общество "Производственное картосоставительское объединение "Картография"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Соковина И. Л.		

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

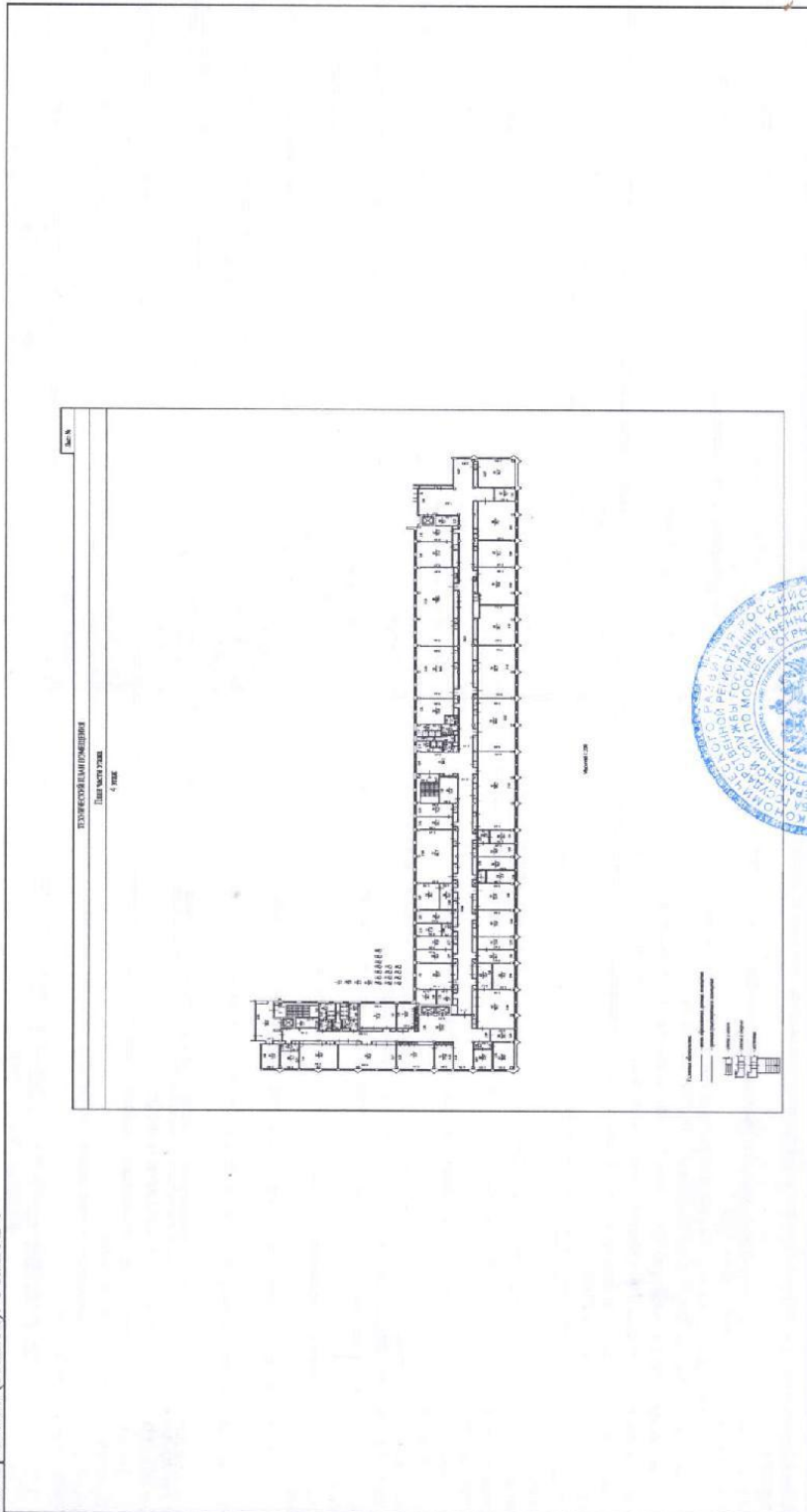
Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
01.11.2018			
Кадастровый номер:		77:04:0002004:2528	
1. Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Производственное картографическое объединение 1.1. "Картография", ИНН: 7722803264, ОГРН: 1137746225231		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:04:0002004:2528-77/003/2018-1 от 01.11.2018		
3. Документы-основания:	Распоряжение от 07.12.2012 №2030-р, выданный орган: Федеральное агентство по 3.1. управлению государственным имуществом; Передаточный акт от 07.12.2012		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		(подпись)	
		Соковнина И. Л.	
		(инициалы, фамилия)	



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

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего разделов: <u>5</u>
01.11.2018	Всего листов выписки: <u>5</u>
Кадастровый номер: <u>77:04:0002004:2528</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 4



Масштаб 1:	200
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	
Соковина И. Л. (инициалы, фамилия)	

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**«ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ КАРТОСОСТАВИТЕЛЬСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
«КАРТОГРАФИЯ»
(ОАО «ПКО «КАРТОГРАФИЯ»)**

109316, Москва, Волгоградский просп., 45, тел. (499)796-81-52, факс (499)796-82-27,

E-mail: pko@atkar.ru, <http://www.atkar.ru> ОГРН 1137746225231 ИНН/КПП 7722803264/772201001

«_19_» ноября 2018 г. № 02-54

**Справка об объекте основных средств
гараж металлический, инвентарный номер 02070**

Настоящим сообщаем, что на балансе АО «ПКО «Картография» числится объект - гараж металлический инвентарный номер 02070. Дата постановки на баланс и ввод в эксплуатацию – 01.03.1997 год.

Объект представляет собой металлическое сооружение прямоугольной формы, размером 3 х 5 м, высотой 2,5-3 м (двускатная «коньковая» кровля). Материал стен и кровли – листовой металл, внешняя отделка – покраска масляной краской, внутренняя отделка отсутствует, пол - металлический без фундамента. Гараж предназначен для хранения одной автомашины. На кадастровом учете не состоит. Место расположения: внутренний двор здания, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект 45, стр.1.

Главный бухгалтер



Т.А. Катина

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1968/16 Литер -
по состоянию на 20.03.2012 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02129995		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Волгоградский просп.	
Дом	45	Корп.	- Строение 1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	57139,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	-	Материал стен	блочные
	-	Год постройки	1987
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	7
	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	16111,4
Площадь застройки (кв.м.)	10514	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	57139,3 -



02 40 12 0010789

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Свидетельство о регистрации прав в БТИ не предъявлено		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3724,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	3724,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.11.2004г. N 4007083.

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Начальник БТИ

Е.А.Егорова

26.06.2012

Подпись

Исполнитель

Дроздова Е.В.

26.06.2012

Подпись

Сек. управления
Юго-Восточного
Района Лариса Валерьевна

М.П.

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Нестерова Т. Н.

Федеральный информационный ресурс

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 12 » июля 2016 г. № 99/2016/5255758	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:2527
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002004
Предыдущие номера:	77:04:0002004:2296, 77-77-12/020/2012-434
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	05.07.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:04:0002004:1029
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	276.7
4	Адрес (описание местоположения):	109316 Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____ (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	14110454.85
9	Сведения о правах:	_____
10	Особые отметки:	этаж 1: помещение VII
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Карпова Татьяна Владимировна №78-10-0033
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	77:04:0002004:2529, 77:04:0002004:2528
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	77:04:0002004:2296
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.07.2021	

12.07.2016

Федеральный информационный ресурс

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 12 » июля 2016 г. № 99/2016/5255720	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:2529
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002004
Предыдущие номера:	77:04:0002004:2296, 77-77-12/020/2012-434
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	05.07.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:04:0002004:1029
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 3
3	Площадь помещения:	1366.2
4	Адрес (описание местоположения):	109316 Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1
5	Назначение:	Нежилое помещение
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	69670052.1
9	Сведения о правах:	_____

10	Особые отметки:	этаж 3: помещение I

11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____

12	Сведения о кадастровых инженерах:	Карпова Татьяна Владимировна №78-10-0033

13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: 77:04:0002004:2528, 77:04:0002004:2527
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:04:0002004:2296
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.07.2021	

12.07.2016

Федеральный информационный ресурс

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 12 » июля 2016 г. № 99/2016/5255759	
Кадастровый номер:	77:04:0002004:2528
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002004
Предыдущие номера:	77:04:0002004:2296, 77-77-12/020/2012-434
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	05.07.2016

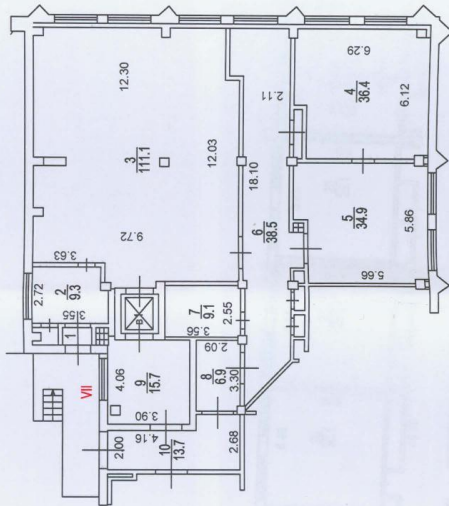
Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:04:0002004:1029
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 4
3	Площадь помещения:	2081.6
4	Адрес (описание местоположения):	109316 Москва, пр-кт Волгоградский, д 45, строен 1
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____ (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	106152232.8
9	Сведения о правах:	_____
10	Особые отметки:	этаж 4: помещение I
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Карпова Татьяна Владимировна №78-10-0033
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	77:04:0002004:2529, 77:04:0002004:2527
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	77:04:0002004:2296
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.07.2021

12.07.2016

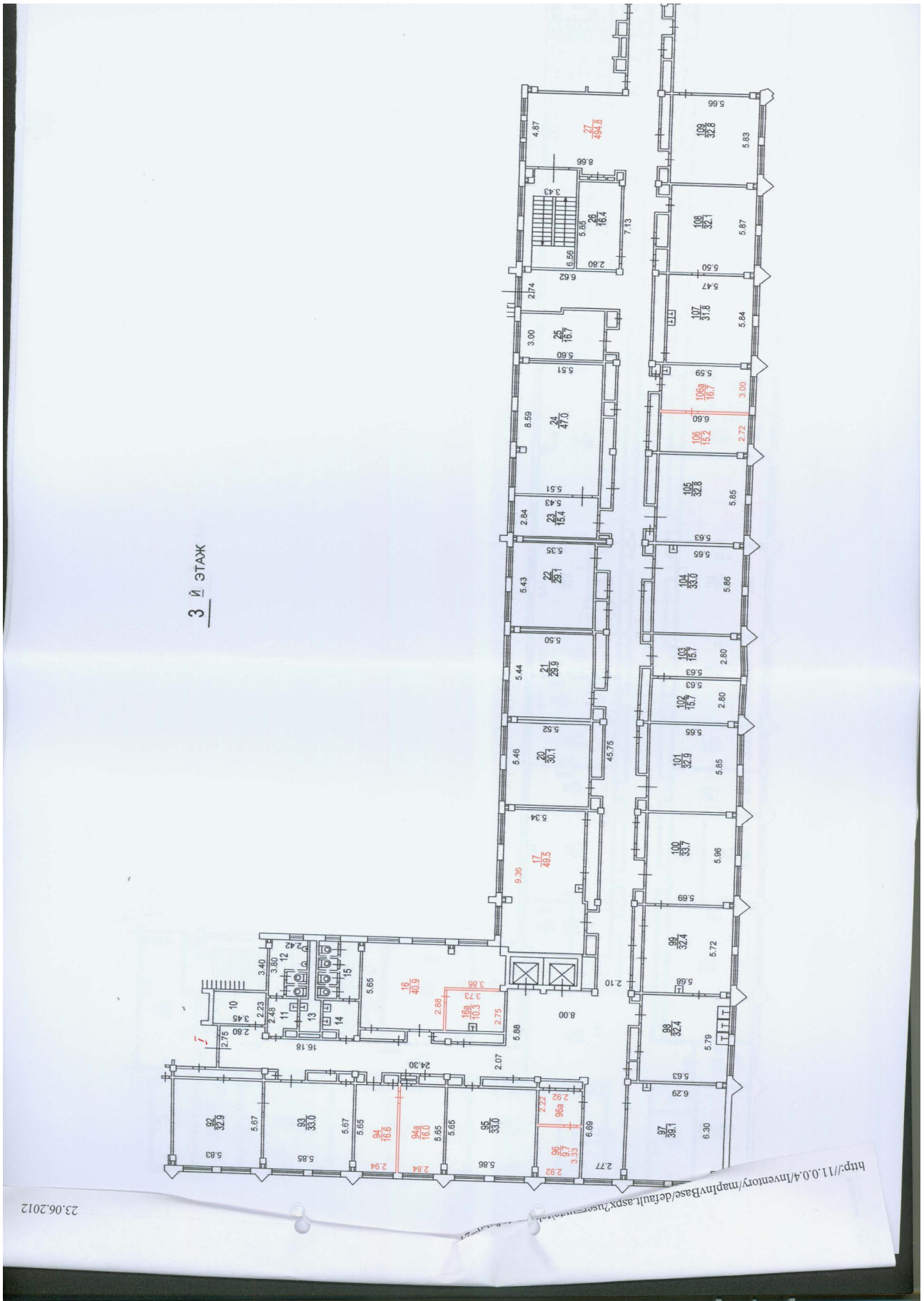
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1.3.4 ЭТАЖА № VIII.1
 КОРП. (СТР.) № 1 ПОМЕЩ. № VIII.1.1
 ДОМ № 45
 ПОУЛИЦЕ Волгоградский просп. кв. №
 Юго - Восточного АО г. МОСКВЫ

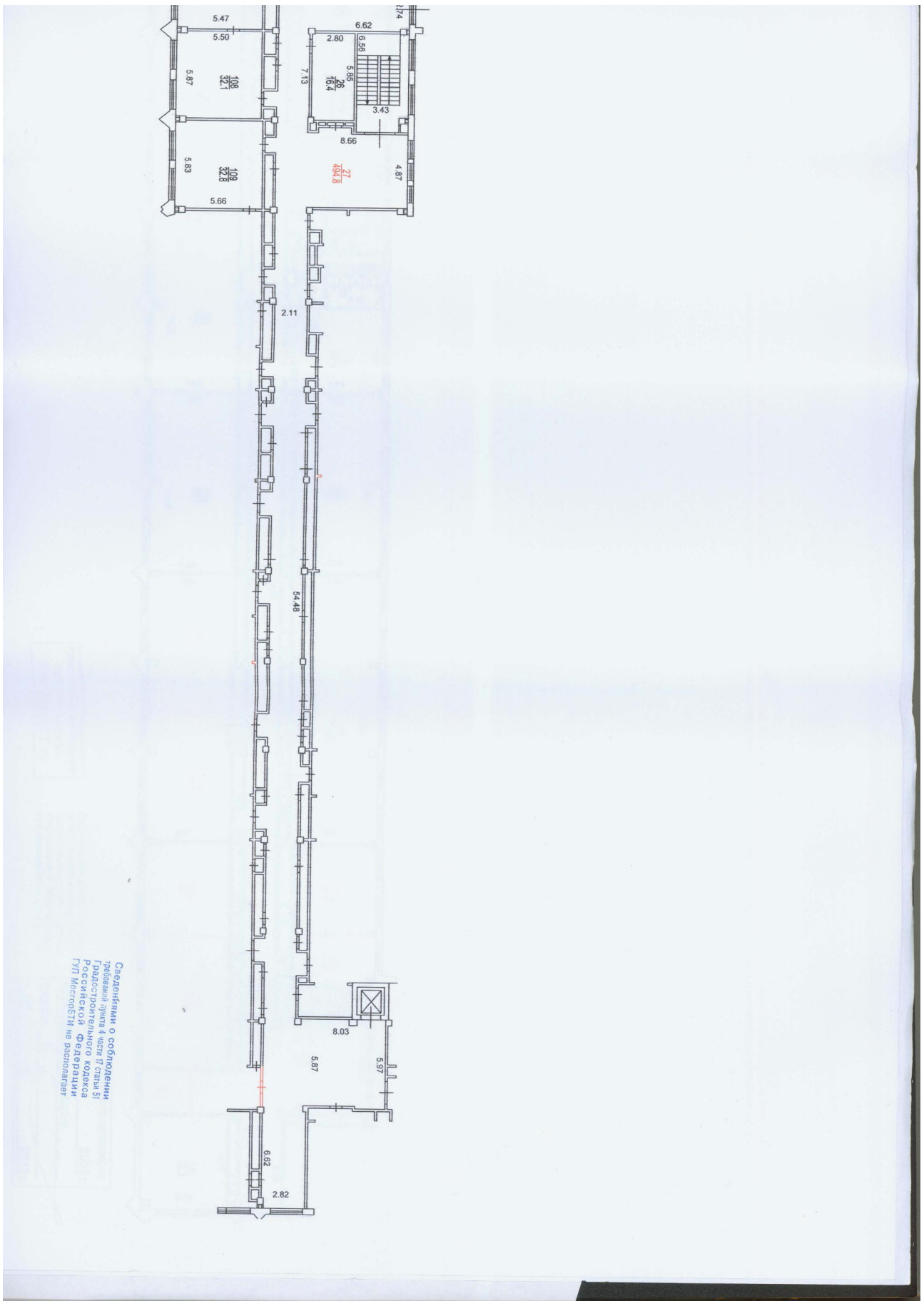
1 й ЭТАЖ



Юго-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200







4 И ЭТАЖ

Юго-Восточное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Волгоградский просп., 45, стр.1

стр. 1

Помещение N VII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 11.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	1,1		1,1				320
	2	контора	9,3	9,3				учрежд.	
	3	склад	111,1		111,1			учрежд.	
	4	склад	36,4		36,4			учрежд.	
	5	склад	34,9		34,9			учрежд.	
	6	коридор	38,5		38,5			учрежд.	
	7	кладовая	9,1		9,1			учрежд.	
	8	коридор	6,9		6,9			учрежд.	
	9	загрузочная	15,7		15,7			учрежд.	
	10	коридор	13,7		13,7			учрежд.	
Итого			276,7	9,3	267,4				
---Нежилые помещения всего			276,7	9,3	267,4				
в т.ч. Учрежденческие			276,7	9,3	267,4				

2 Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 40 12 0010791

По адресу: Волгоградский просп., 45, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.02.2005

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГМП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	10	венткамера	7,7	7,7			прочая	315	
	11	умывальная	4,4			4,4	учрежд.		
	12	уборная	9,1			9,1	учрежд.		
	13	уборная	5,2			5,2	учрежд.		
	14	умывальная	5,4			5,4	учрежд.		
	15	уборная	9,8			9,8	учрежд.		
	16	фотолаборатория	40,9	40,9			учрежд.		
	16а	пом. подсобное	10,3	10,3			учрежд.		
	17	кабинет	49,5	49,5			учрежд.		
	20	компьютерная	30,1	30,1			учрежд.		
	21	компьютерная	29,9	29,9			учрежд.		
	22	компьютерная	29,1	29,1			учрежд.		
	23	компьютерная	15,4	15,4			учрежд.		
	24	компьютерная	47,0	47,0			учрежд.		
	25	кабинет	16,7	16,7			учрежд.		
	26	венткамера	16,4	16,4			прочая		
	27	коридор	494,8		494,8		учрежд.		
	92	кабинет	32,9	32,9			учрежд.		
	93	прочее	33,0	33,0			учрежд.		
	94	кабинет	16,6	16,6			учрежд.		
	94а	кабинет	16,0	16,0			учрежд.		
	95	лаборатория	33,0	33,0			учрежд.		
	96	кабинет	9,7	9,7			учрежд.		
	96а	кабинет	6,5	6,5			учрежд.		
	97	лаборатория	39,1	39,1			учрежд.		
	98	фотолаборатория	32,4	32,4			учрежд.		
	99	фотолаборатория	32,4	32,4			учрежд.		
	100	фотолаборатория	33,7	33,7			учрежд.		
	101	фотолаборатория	32,9	32,9			учрежд.		
	102	мастерская	15,7	15,7			учрежд.		
	103	кабинет	15,7	15,7			учрежд.		
	104	лаборатория	33,0	33,0			учрежд.		
	105	библиотека	32,8	32,8			учрежд.		
	106	кабинет	15,2	15,2			учрежд.		
	106а	кабинет	16,7	16,7			учрежд.		
	107	цех	31,8	31,8			учрежд.		
	108	цех	32,1	32,1			учрежд.		
	109	кабинет	32,8	32,8			учрежд.		
Итого			1365,7	837,0	528,7				
---Нежилые помещения всего			1365,7	837,0	528,7				
в т.ч. Учрежденческие			1341,6	812,9	528,7				
Прочие			24,1	24,1					

По адресу: Волгоградский просп., 45, стр.1

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.02.2005

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
4	26	коридор	28,8			28,8	учрежд.	320	
	27	венткамера	7,7	7,7			прочая		
	28	умывальная	4,3			4,3	учрежд.		
	29	уборная	9,1			9,1	учрежд.		
	30	уборная	5,2			5,2	учрежд.		
	31	умывальная	5,4			5,4	учрежд.		
	32	уборная	9,8			9,8	учрежд.		
	33	коридор	51,1			51,1	учрежд.		
	34	кабинет	31,6	31,6			учрежд.		
	35	кабинет	16,6	16,6			учрежд.		
	35а	шкаф	0,2	0,2			учрежд.		
	35б	шкаф	0,2	0,2			учрежд.		
	35в	шкаф	0,1	0,1			учрежд.		
	35г	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	35д	шкаф	0,2	0,2			учрежд.		
	35е	шкаф	0,2	0,2			учрежд.		
	35ж	шкаф	0,2	0,2			учрежд.		
	36	коридор	73,5			73,5	учрежд.		
	37	касса	7,9	7,9			учрежд.		
	38	бухгалтерия	10,2	10,2			учрежд.		
	39	бухгалтерия	32,4	32,4			учрежд.		
	40	кабинет	16,6	16,6			учрежд.		
	41	кабинет	15,6	15,6			учрежд.		
	42	коридор	4,6			4,6	учрежд.		
	43	кабинет	11,1	11,1			учрежд.		
	44	кабинет	16,1	16,1			учрежд.		
	45	кабинет	11,4	11,4			учрежд.		
	46	кабинет	20,7	20,7			учрежд.		
	47	кабинет	66,7	66,7			учрежд.		
	48	кабинет	16,1	16,1			учрежд.		
	49	кабинет	16,2	16,2			учрежд.		
	50	венткамера	16,3	16,3			учрежд.		
	51	коридор	369,1			369,1	учрежд.		
	51а	кабинет	9,7	9,7			учрежд.		
	52	умывальная	5,0			5,0	учрежд.		
	53	уборная	9,2			9,2	учрежд.		
	54	уборная	5,1			5,1	учрежд.		
	55	умывальная	5,2			5,2	учрежд.		
	56	уборная	10,0			10,0	учрежд.		
	57	душевая	3,4			3,4	учрежд.		
	58	кабинет	28,6	28,6			учрежд.		
	59	кабинет	66,6	66,6			учрежд.		
	60	кабинет	100,4	100,4			учрежд.		
	61	кабинет	31,4	31,4			учрежд.		
	61а	кабинет	18,3	18,3			учрежд.		
	62	венткамера	7,9	7,9			прочая		
	122	кабинет учебный	15,8	15,8			учрежд.		
	123	коридор	4,4			4,4	учрежд.		
	124	кабинет	11,2	11,2			учрежд.		
	125	кабинет	32,6	32,6			учрежд.		

По адресу: Волгоградский просп., 45, стр.1

стр.

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Значение
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
	126	кабинет учебный	50,0	50,0			учрежд.		
	127	кабинет учебный	32,0	32,0			учрежд.		
	127а	шкаф	0,2	0,2			учрежд.		
	127б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.		
	127в	шкаф	0,2	0,2			учрежд.		
	127г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.		
	128	секретарь	15,6	15,6			учрежд.		
	128а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	128б	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	128в	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	128г	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	129	коридор	4,4			4,4	учрежд.		
	130	кабинет	12,9	12,9			учрежд.		
	131	кабинет	20,0	20,0			учрежд.		
	132	кабинет	10,1	10,1			учрежд.		
	133	кабинет	50,1	50,1			учрежд.		
	134	кабинет	12,4	12,4			учрежд.		
	135	кабинет	19,4	19,4			учрежд.		
	136	кабинет	16,5	16,5			учрежд.		
	137	кабинет	15,6	15,6			учрежд.		
	138	кабинет	33,0	33,0			учрежд.		
	139	кабинет	32,9	32,9			учрежд.		
	140	кабинет	16,4	16,4			учрежд.		
	140а	тамбур	3,5			3,5	учрежд.		
	140б	кабинет	12,0	12,0			учрежд.		
	141	кабинет	16,0	16,0			учрежд.		
	142	коридор	5,0			5,0	учрежд.		
	143	кабинет	10,6	10,6			учрежд.		
	144	кабинет	100,7	100,7			учрежд.		
	145	кабинет	66,6	66,6			учрежд.		
	146	кабинет	66,7	66,7			учрежд.		
	147	кабинет	49,1	49,1			учрежд.		
	147а	кабинет	48,6	48,6			учрежд.		
	148	кабинет	49,7	49,7			учрежд.		
	148а	кабинет	33,1	33,1			учрежд.		
	149	кабинет	36,3	36,3			учрежд.		
Итого			2082,1	1466,0	616,1				
---Нежилые помещения всего			2082,1	1466,0	616,1				
в т.ч. Учрежденческие			2066,5	1450,4	616,1				
Прочие			15,6	15,6					
Итого			3724,5	2312,3	1412,2				
---Нежилые помещения всего			3724,5	2312,3	1412,2				
в т.ч. Учрежденческие			3684,8	2272,6	1412,2				
Прочие			39,7	39,7					

По адресу: Волгоградский просп., 45, стр.1

стр. 5

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.11.2004г. N 4007083.

Экспликация на 5 страницах

26.06.2012 г.

Исполнитель _____

Дроздова Е.В.

23 40 300928

