



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦФСот»

ОТЧЕТ № 28/02-18-01

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI;

Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1 , пом. III.

по состоянию на 30 марта 2018 г.

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Айпара и К»

Исполнитель: ООО «ЦФСот»

**Челябинск
2018 г.**

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. <i>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>12</i>
6.2. <i>ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ</i>	<i>12</i>
6.3. <i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</i>	<i>18</i>
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
8.1. <i>АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ</i>	<i>23</i>
8.2. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ</i>	<i>40</i>
8.3. <i>АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ</i>	<i>41</i>
8.4. <i>АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ</i>	<i>45</i>
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
9.1. <i>МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</i>	<i>48</i>
9.1. <i>ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ</i>	<i>49</i>
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	50
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	64
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	66
13. СПИСОК НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	67
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	68



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦФСОТ»**

454091, г. Челябинск, ул. Елькина, д. 45, офис 20

тел.: (351) 263-94-42
e-mail: smolin50@mail.ru

Уважаемый Илья Игоревич!

В соответствии с договором №28/02-18-02 от 28 февраля 2018 г., заключенным между Вами и Обществом с ограниченной ответственностью «ЦФСОТ», в лице директора Смолина Алексея Павловича, действующего на основании Устава, была произведена оценка рыночной стоимости следующего недвижимого имущества:

1) нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI;

2) нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1, пом. III.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: для решения вопросов по дальнейшему управлению оцениваемым имуществом.

Дата оценки: 30 марта 2018 года.

Период проведения оценки: 28 февраля 2018 г. - 17 мая 2018г.

Дата составления отчета: 17 мая 2018г.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки ФСО №1,2,3 (Приказы Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г.), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.).

В результате проведенных расчетов, рыночная стоимость по состоянию на 30 марта 2018г. составляет (округленно):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI	18 474 000
2	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1, пом. III.	9 415 000
	ИТОГО	27 889 000

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

С уважением,

Директор ООО «ЦФСОТ»

Смолин Алексей Павлович



1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

Объект оценки	1) Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI; 2) Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1 , пом. III.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1) Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI; 2) Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1 , пом. III.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости от 03.11.2017г. № 74-00-4001/5003/2017-5512. - Решение Арбитражного суда г. Москвы от 22 сентября 2017г. по делу № А40-183628/15-44-321 Б.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для решения вопросов по дальнейшему управлению оцениваемым имуществом
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предоставляются Заказчику в письменном виде и могут быть использованы в соответствии с целью оценки. Ограничения указаны в соответствующем пункте настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость Согласно ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 г. рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на 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 форме.
Дата оценки	30 марта 2018 г.
Срок проведения оценки	28 февраля 2018 г. – 17 мая 2018 г.

Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки произведен 30 марта 2018 г.
Необходимость определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Согласно цели оценки необходимо определение точного значения рыночной стоимости, без указания границ интервала.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Составляемый Отчет об оценке достоверен в полном объеме лишь в целях, указанных в Задании на оценку; - Необходимые для проведения оценки правоустанавливающие и технические документы, идентифицирующие и характеризующие объекты оценки предоставлены Заказчиком; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным; - Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. - Достоверными также считаются и сведения технических документов, предоставленных Заказчиком; - Объекты оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость. - Оценка производится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы; - Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика; - При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. - Составляемые Отчет об оценке содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
Балансовая стоимость объекта оценки	Не предоставлена. Наличие или отсутствие данных о балансовой стоимости на результат рыночной стоимости не повлияло.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также обязательных к применению Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - СРО РОО (от 23.12.2015 г.) так как Оценщик, подготовивший отчет, обязан использовать стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 введены в действие приказом Минэкономразвития от 10.07.2015 №467 (зарегистрирован в Минюсте РФ 16.09.2015) и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Объектами оценки является недвижимое имущество, таким образом, применение указанных Федеральных стандартов является обоснованным.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате идентификации объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту оценщиков.
- Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценка проводилась в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Предполагается, что при различии даты осмотра объекта оценки и даты оценки изменения, влияющие на стоимость, отсутствуют.

- Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.
- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета
- Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических, социальных и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.
- Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2

Сведения о заказчике оценки		
Организационно-правовая форма, наименование	Закрытое акционерное общество «Айпара и Компания»	
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027728002730 от 21.08.2002 г.	
ИНН/КПП	ИНН 7728264065 КПП 772801001	
Место нахождения	117513, г. Москва, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI	
Сведения об оценщике		
Фамилия, имя, отчество оценщика.	Смолин Павел Александрович	
Место нахождения.	454091, г. Челябинск, ул. Елькина, д. 45, оф.20	
Контактный телефон	(351) 263-94-42	
Адрес электронной почты	smolin50@mail.ru	
Почтовый адрес	454091, г. Челябинск, ул. Елькина, д. 45, оф.20	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование СРО	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
	№ в реестре СРО	2415
	Место нахождения СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, кем выдан.	Диплом Института профессиональной оценки (г. Москва) ВВО №00042 от 26.06.2000 г. – экономист, «Финансы и кредит»; Диплом Финансовой академии при правительстве РФ АВС №0028268 от 26.06.2000 г. – экономист, «Финансы и кредит»;	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.	Деятельность Смолина Павла Александровича застрахована СОАО «ВСК», страховой полис № 1700SB4002850 от 01.06.2017 г., период страхования с 01.06.2017 г. по 31.05.2020.г., на сумму 300 000 руб. (Триста тысяч рублей).	
Стаж работы в оценочной деятельности.	с 2004 г. по настоящее время	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:		
Организационно-правовая форма, наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЦФСОТ»	
ОГРН	ОГРН 1097453000732	
ИНН/КПП	ИНН 7453203570 КПП 74530100	
Место нахождения.	454091, г. Челябинск, ул. Елькина, д. 45, оф.20	
Сведения о страховании ответственности юридического лица, заключившего договор на проведение оценки	Страховой полис выдан ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН (ОАО «НАСКО») серия ПООЦ № 0603188991 на сумму 5 000 000 рублей (Пять миллионов рублей), период страхования с 03 марта 2018 г. по 02 марта 2019г.	
Соблюдение требований Федерального закона к количеству оценщиков	Юридическое лицо, которое заключило с Заказчиком договор на проведение оценки, имеет в штате не менее двух Оценщиков, соответствующих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с	Оценка объекта оценки проводится оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица	

которым оценщик заключил трудовой договор	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 и такое юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Ни какое вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не имело место быть. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 28/02-18-02 от 28 февраля 2018 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1) Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI; 2) Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1 , пом. III.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке нежилого помещения, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI	
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	18 474 131 руб.
Итоговая величина стоимости	18 474 000 руб.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке нежилого помещения, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1 , пом. III.	
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	9 414 697 руб.
Итоговая величина стоимости	9 415 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Рыночная стоимость, определенная в рамках настоящего Отчета, является рекомендуемой для целей оценки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости от 03.11.2017г. № 74-00-4001/5003/2017-5512.
- Решение Арбитражного суда г. Москвы от 22 сентября 2017г. по делу № А40-183628/15-44-321 Б.

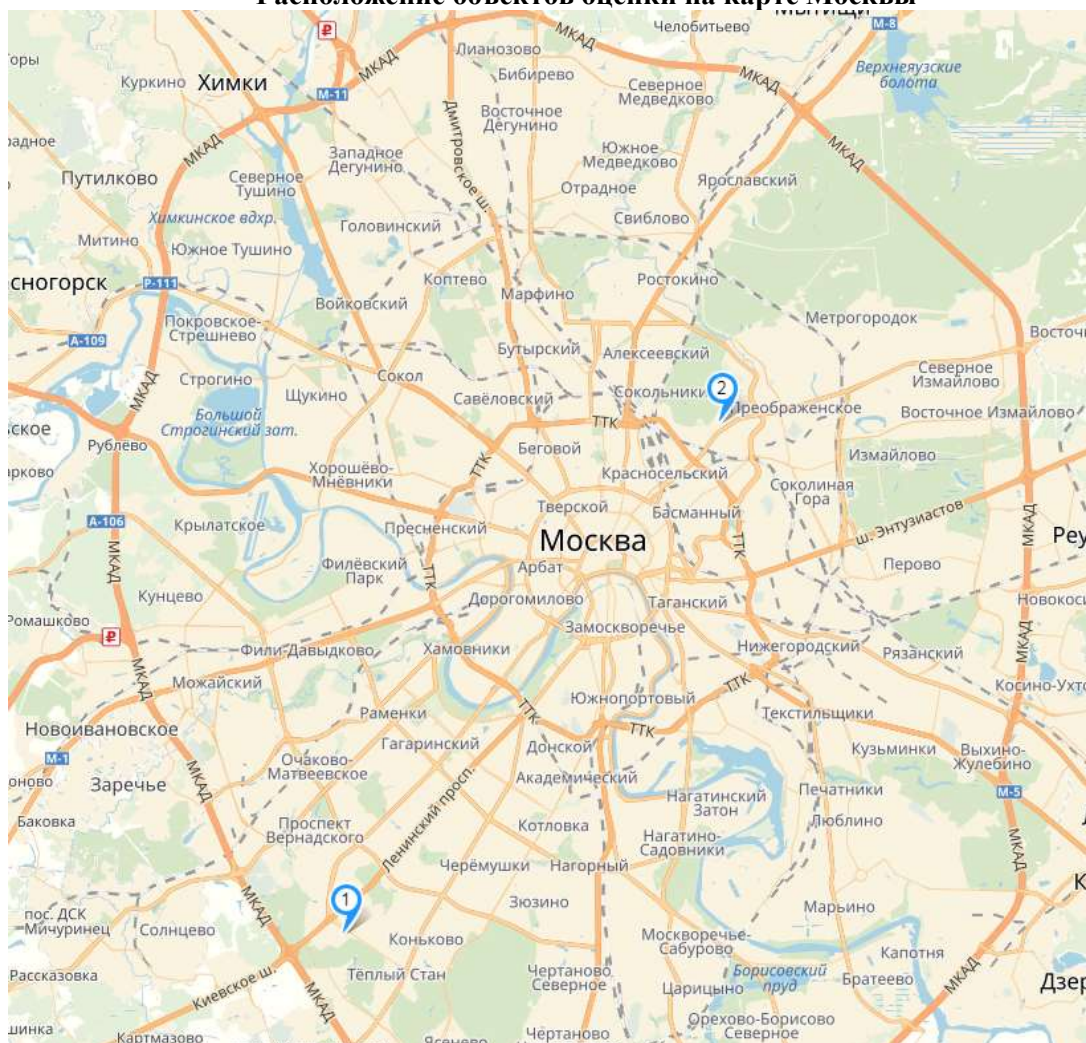
6.2. Характеристика местоположения оцениваемых объектов

Одним из основных факторов, определяющих стоимость объекта недвижимости, является его местоположение.

1. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположено по адресу: г. Москва, Юго-Западный административный округ, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4.

2. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположено по адресу: г. Москва, Восточный административный округ, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1.

Расположение объектов оценки на карте Москвы



Источник: Яндекс-карты

Краткая характеристика Москвы

Москва — Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 108 257 чел. (2014), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Центр Москвы и большая часть территории внутри МКАД географически находятся в третьем часовом поясе (UTC+3); а западная часть города внутри МКАД и подавляющая часть территорий Новой Москвы, а также Зеленоград — во втором (UTC+2). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (Moscow Time Zone, MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет +3:00; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской областью.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и

её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва» был реализован летом 2012 года.

Краткая характеристика округа ЮЗАО г. Москвы



Юго-Западный административный округ города Москвы является одним из двенадцати столичных округов. Его территория разделена на 12 районов Москвы. Площадь ЮЗАО составляет 111,36 кв. км, что занимает примерно десятую часть на карте Москвы. Количество населения равняется 1,2 миллиона человек.

ЮЗАО г. Москвы располагается на юго-западной части столицы. На севере он берет начало от Москвы-реки и тянется на юг далеко за МКАД. На западе ЮЗАО ограничен проспектом Вернадского, а на востоке его граница идет через территорию Битцевского лесопарка, Симферопольский бульвар и 4-й Загородный проспект. На территории ЮЗАО сосредоточены промышленные предприятия разных форм собственности, которые имеют не только общегородское, но и общегосударственное значение. Это, например, НПО автоматики и приборостроения, который изготавливает продукцию для государственных космических и оборонных проектов, кондитерско-булочный комбинат «Черемушки». Всего в округе функционирует более 18 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса. ЮЗАО богат на различные культурные объекты. Здесь располагаются и Большой Московский государственный цирк, и Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства.

Источник: <http://gorod-moskva.ru>

Краткая характеристика района Теплый стан



Район Тёплый Стан входит в состав Юго-Западного административного округа города Москвы.

Площадь района 750 га. Численность населения — около 113 тыс. чел.

На территории района Теплый Стан города Москвы находятся 2 станции метро: Коньково и Тёплый стан.

В состав района входят 9 улиц.

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

Район получил название по бывшему селу Тёплый Стан, название которого также дало наименование Теплостанской возвышенности, станции метро «Тёплый Стан» и улице в Москве.

Район Теплый Стан был образован 12 сентября 1991 года. Он находится на Юго-Западе столицы в 15 км от Кремля и расположен в пределах Теплостанской возвышенности, между Ленинским проспектом, Профсоюзной улицей и МКАД. Соседствует с Коньковым, Узким, Ясеновым, Тропарёвым. Включает территорию бывших сёл Троицкое, Богородское, деревень Верхние и Нижние Тёплые Станы. Название района известно с XIV в. В начале XVII в. деревня Говорова (в дальнейшем — село Троицкое с деревней Верхние Тёплые Станы) принадлежала Ф.Г. Башмакову, с конца XVII в. — А. Иванову, руководившему Иноземским и Поместным приказами. В середине XVIII в. имение перешло к его внучке — Д.Н. Салтыковой («Салтычихе»), известной жестоким обращением с крепостными крестьянами. В конце XVIII — начале XIX вв. Троицким владел И.Н. Тютчев, отец поэта Ф.И. Тютчева, который в юности часто

бывал здесь. До середины XIX в. на территории Тёплого Стана размещалась первая от Москвы почтовая станция по Старой Калужской дороге.

С 1960 Тёплый Стан вошёл в черту Москвы. Массовая застройка территории началась в начале 70-х годов. В настоящее время Тёплый Стан включает девять микрорайонов. В них проживает более 113 тысяч человек. Район занимает территорию 750 га, из них более 450 га приходится на леса и парки, в первую очередь ландшафтный заказник «Тёплый Стан». На территории Тёплого Стана находится также часть Теплостанского лесопарка.

Географическое название Тёплый Стан помимо улицы перешло, как это часто происходит, и в ряд других официально существующих собственных имён, в частности — в наименование Теплостанской возвышенности, станции метро «Тёплый Стан», муниципального округа «Тёплый Стан» (в Юго-Западном административном округе Москвы).

Тёплый Стан — самое высокое место Москвы: эта возвышенность достигает 253 метров в районе бывшей усадьбы «Узкое» и начала улицы Тёплый Стан. Что же касается уровня Москвы-реки, то возвышенность превышает его на 130 метров.

Локальное местоположение объекта оценки 1: нежилое помещение, общей площадью 108,00 м², по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4



Местоположение объекта оценки 1, соотнесенное с аэрофотоснимком местности



Краткая характеристика округа ВАО г. Москвы



Восточный административный округ города Москвы ограничен с севера природным национальным парком «Лосиный остров», с востока — МКАД, с юга — Рязанским направлением Московской железной дороги, с запада — Ярославским направлением Московской железной дороги.

Округ состоит из 16 районов: Богородское, Вешняки, Восточное Измайлово, Восточный, Гольяново, Ивановское, Измайлово, Косино-Ухтомский, Метрогородок, Новогиреево, Новокосино, Перово, Преображенское, Северное Измайлово, Соколиная гора, Сокольники.

В округе расположены уникальные зелёные массивы: парк-усадьба «Кусково», Государственный природный национальный парк «Лосиный остров»,

парк «Сокольники» и др.

Площадь округа - 154,6 кв. км (14,4% площади города Москвы).

Численность населения — 1 млн 384 тыс. человек.

Из всех административных округов ВАО г. Москвы занимает первое место по размерам и второе — по количеству проживающих на его территории людей, число которых составляет 1,384 млн. человек. На карте Москвы его площадь составляет 15% от общей площади столицы.

Огромное количество лесных насаждений расположено на территории Восточного административного округа. Это и национальные парки, и парковые усадьбы, и множество древних церквей, и знаменитое Преображенское кладбище. Кроме того, на его территории находится известный во всем мире Черкизовский рынок.

Но при всем при этом Восточный округ это один из самых экологически напряженных. На его территории расположены более 90 вредных производств; губительное воздействие на экологию также оказывают постоянные пробки на основных транспортных артериях округа.

Самый пробочный округ столицы, наряду с соседним Юго-Восточным округом. Шоссе Энтузиастов, например, стоит почти круглосуточно.

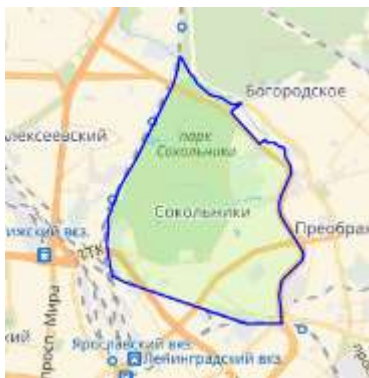
Объекты

Самый старый в Москве жилищный фонд. И это неудивительно, ведь заселение территорий округа началось еще в XVII веке, в эпоху Петра I...

Один из самых криминогенных в столице. Округ занимает второе место по общему числу преступлений. С одной стороны, чем больше население, тем больше правонарушений. Однако отдельные районы округа признаются многими экспертами как самые опасные в Москве: это Гольяново и Измайлово.

Источник: <http://nesiditsa.ru/city/moskva-vao>

Краткая характеристика района Сокольники



Район Сокольники входит в состав Восточного города Москвы.

Площадь района 1028.46 га. Численность населения — около 55 тыс. чел.

На территории района Сокольники города Москвы находится 1 станция метро (Сокольники).

В состав района входят 76 улиц.

Площадь района - 1028.46 га, причем значительная ее часть приходится на территорию парка культуры и отдыха "Сокольники", который, в свою очередь, входит в состав государственного национального природного парка "Лосиный остров". В районе 34 улицы, по которым проложено 6 автобусных, 3 троллейбусных и 4 трамвайных маршрута; действует станция метрополитена "Сокольники".

Сокольниками изначально назывался вековой сосновый бор, примыкавший к Москве с северо-восточной стороны. Продолжением этого бора является парк Лосиный остров.

Сокольники с XV века были заповедной рощей для великокняжеских, а затем царских соколиных охот; любимым местом гулянья для москвичей они стали со времён Петра Великого.

В конце XIX века значительная часть бора разделана под парк, окружённый массой дач. В 1890 году район Сокольники вошел в состав Москвы, а с 1935 года соединен линией метро (станция Сокольники) с центром. В состав района Сокольники входит бывшая территория парка Сокольники. В XVI—XVII веках на месте сегодняшнего парка проходили царские и великокняжеские соколиные охоты, откуда место и получило своё название. В 1973 в южной части парка построен дворец спорта «Сокольники».

В районе работают 9 школ и гимназий, 17 детских дошкольных учреждений, 13 больниц, госпиталей и поликлиник, 4 библиотек, театр Романа Виктюка.

Локальное местоположение объекта оценки 2: нежилое помещение, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1



Местоположение объекта оценки 2, соотнесенное с аэрофотоснимком местности



Источник: Яндекс-карты

6.3. Описание объектов оценки

Описание нежилого помещения, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м²

Таблица 4

Сведения об имущественных правах на объект оценки	Источник информации
<i>Наименование имущественного права</i>	
Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости от 03.11.2017г. № 74-00-4001/5003/2017-5512.
<i>Данные о правообладателе</i>	
Закрытое акционерное общество «Айпара и Компания», ОГРН 1027728002730 от 21.08.2002 г., ИНН 7728264065 КПП 772801001, 117513, г. Москва, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI.	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости от 03.11.2017г. № 74-00-4001/5003/2017-5512.

Сведения о физических свойствах объекта оценки		
Характеристика	Значение	Источник информации
Кадастровый номер	77:06:0007001:10940	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru , фото
Кадастровая стоимость	4 077 585,36 руб.	
Назначение	Нежилое помещение	
Общая площадь	108 кв. м.	
Высота	3 м.	
Этаж расположения	1	
Материал стен	Кирпич	
Внутренняя отделка /состояние	Типовой ремонт/ удовлетворительное	
Тип/ класс помещения	Встроенное помещение/класс «В»	
Текущее использование	Помещение свободного назначения. На дату оценки не используется.	
Сведения о здании, в котором расположен объект оценки		
Назначение	Жилой дом	Информация заказчика оценки, фото
Тип дома	Кирпичный, класса комфорт	
Год ввода в эксплуатацию	2003	
Количество этажей	23	
Физическое состояние здания	Отличное	
Наличие парковки	Есть, организованная (закрытая территория)	

Объект оценки можно отнести к офисному зданию класса В

класс качества торговых и офисных зданий и помещений

Класс качества	Люкс (Класс А)	Премиум (Класс В)	Стандарт (Класс С)	Эконом (Класс D)
Характеристика качества конструкций и отделки	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)	Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены -простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер

Данные Statrielt.ru

Далее представлена градация технического состояния здания.

Оценка технического состояния	Отличное и очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Ветхое
Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	Новое или почти новое - без внешних признаков износа	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство

Источник: <http://www.statirel.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/466-popravki-na-fizicheskij-iznos-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-konstruktsij-kommunikatsij-otdelki-na-01-01-2016-goda>

Описание нежилого помещения, кадастровый номер 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м²

Таблица 5

Сведения об имущественных правах на объект оценки		Источник информации
<i>Наименование имущественного права</i>		
Право собственности		Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости от 03.11.2017г. № 74-00-4001/5003/2017-5512.
<i>Данные о правообладателе</i>		
Закрытое акционерное общество «Айпара и Компания», ОГРН 1027728002730 от 21.08.2002 г., ИНН 7728264065 КПП 772801001, 117513, г. Москва, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI.		Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости от 03.11.2017г. № 74-00-4001/5003/2017-5512.
Сведения о физических свойствах объекта оценки		
Характеристика	Значение	Источник информации
Кадастровый номер	77:03:0003009:1223	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru , фото
Кадастровая стоимость	1909440,52 руб.	
Назначение	Нежилое помещение	
Общая площадь	82 кв. м.	
Высота	2,64 м.	
Этаж расположения	1	
Материал стен	Панель	
Внутренняя отделка /состояние	Типовой ремонт/удовлетворительное	
Тип/ класс помещения	Встроенное помещение/класс «С»	
Текущее использование	Помещение свободного назначения. На дату оценки не используется.	
Сведения о здании, в котором расположен объект оценки		
Назначение	Жилой дом	Информация заказчика оценки, фото
Тип дома	Панельный, класса эконом	
Год ввода в эксплуатацию	1977	
Количество этажей	16	
Физическое состояние здания	Хорошее	

Наличие парковки	Есть, стихийная
------------------	-----------------

Объект оценки можно отнести к офисному зданию класса С

класс качества торговых и офисных зданий и помещений

Класс качества	Люкс (Класс А)	Премиум (Класс В)	Стандарт (Класс С)	Эконом (Класс D)
Характеристика качества конструкций и отделки	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)	Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены -простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер

Данные Statirelt.ru

Далее представлена градация технического состояния здания.

Оценка технического состояния	Отличное и очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Ветхое
Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	Новое или почти новое без внешних признаков износа	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство

Источник: <http://www.statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/466-popravki-na-fizicheskij-iznos-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-konstruktsij-kommunikatsij-otdelki-na-01-01-2016-goda>

Фото объектов оценки представлены в приложении к настоящему отчету.

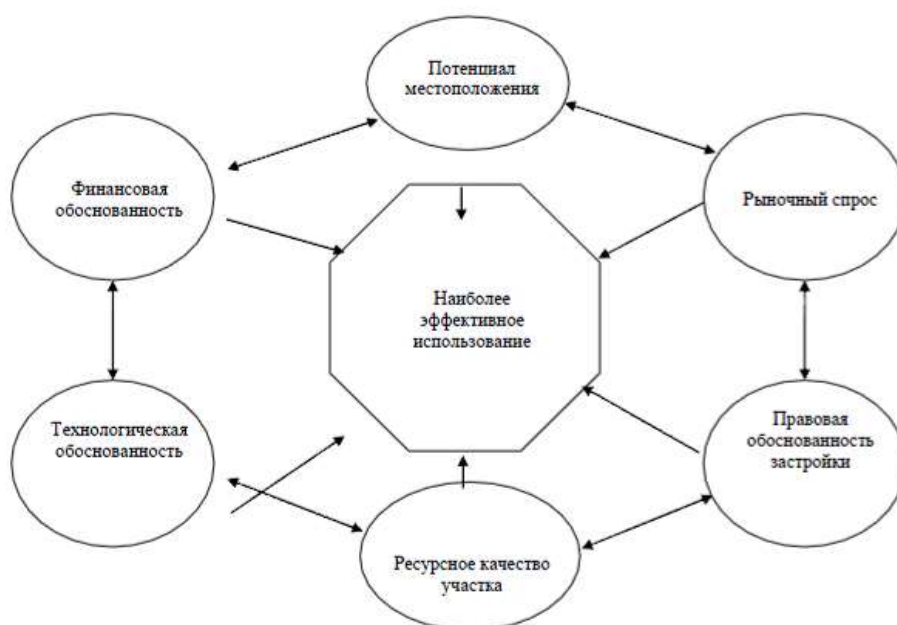
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с ФСО №7, 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.



Оцениваемые объекты представляют собой встроенные нежилые помещения коммерческого назначения.

Таблица 6

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

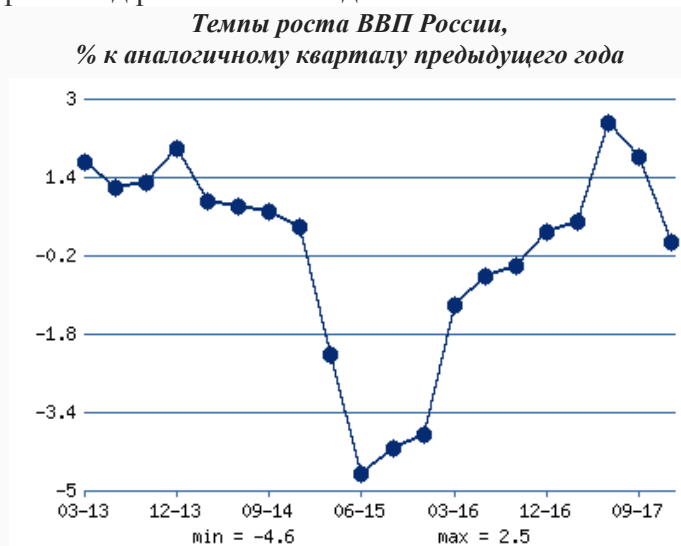
Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объектов оценки является использование в качестве коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения).

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

Обзор экономики России - февраль 2018 года

Валовой внутренний продукт России в 2017 году увеличился на 1,5 процента по сравнению с сокращением на 0,2 процента в 2016 году, показала предварительная оценка Росстата. Это был первый год роста с 2014 года.



Источник - Росстат

Другие показатели экономики России

Согласно базовому сценарию Минэкономразвития, российская экономика должна вырасти на 2,1% в этом году и на 2,2-2,3% в ближайшие два года. Обобщенный прогноз экономистов описывает следующий сценарий: в конце 2018 года темпы роста ВВП несколько ускорятся - на 0,2 процентных пункта до 1,7%. Пик роста будет в 2021 и 2023 годах, но и в эти годы экономика будет расти только на 1,8%.

Промышленное производство в России выросло на 2,9 процента в годовом исчислении в январе 2018 года, оправившись от сокращения на 1,5 процента в предыдущем месяце и опередив ожидания рынка на 0,3 процента. Это был самый сильный рост промышленного производства с июня прошлого года, чему способствовал отскок как в обрабатывающей промышленности (4,7 процента против -2 процента в декабре), так и в добыче сырья (1,1 процента против -1 процента).

Между тем, продолжал сокращаться объем производства электроэнергии и газа (-2,2 процента против -5,5 процента) и распределения воды, сточных вод (-4,6 процента против -4,2 процента). Промышленное производство в России сократилось на 20,4 процента в январе 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 16,5 процента до 13,70 млрд. долл. США в декабре 2017 года с 11,76 млрд. долл. США в том же месяце годом ранее, превысив рыночные ожидания в размере 13 млрд. долл. США. Экспорт увеличился на 21,1% до 37,86 млрд. долл. США, а импорт вырос на 23,9% до 24,16 млрд. долл. США. В 2017 году положительное сальдо торгового баланса увеличилось на 27,8% до 115,33 млрд. долл. США с 90,26 млрд. долл. США в 2016 году.

Потребительские цены в России в феврале выросли на 2,2 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и в то же время они оказались ниже рыночных

ожиданий в 2,3 процента. Инфляция остается на самом низком уровне с 1991 года и значительно ниже целевого показателя центрального банка в 4 процента, несмотря на рост инфляции в области продовольствия. Индекс потребительских цен в России увеличился на 0,2 процента в феврале 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Уровень безработицы в России упал до 5,2 процента в январе 2018 года с 5,6 процента в том же месяце прошлого года в соответствии с ожиданиями рынка.

Число безработных сократилось на 372 тыс. до 3,918 млн. человек с 4,290 млн. человек в соответствующем месяце прошлого года. По сравнению с декабрем число безработных увеличилось на 41 тыс. человек с 3,877 млн. человек.

Источник: <http://www.ereport.ru/reviews/rev201802.htm>

Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы в 2017г.

Таблица 7

	В фактических ценах	Январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопо- ставимой оценке
Индекс промышленного про- изводства, %	x	100,9 ¹⁾	95,9 ¹⁾	96,5 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	911105,5	100,8	98,6	104,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	3419,0	101,0	140,2	86,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	4521886 ,1	101,2	101,1	92,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортном организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	22,7	100,5	90,3	90,8
Среднемесячная номинальная начисленная зарботная плата одного работника за январь- декабрь, руб.	73345,1	107,7 ²⁾	110,2 ³⁾	108,1 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-декабрь, %	x	102,8 ⁵⁾	106,1 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	104,8	103,8	107,8

	В фактических ценах	Январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопо- ставимой оценке
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб.	4583,07	102,9 ⁸⁾	102,9 ⁸⁾	105,0 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных органов труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	30,1	81,5 ¹⁰⁾	81,5 ¹⁰⁾	83,7 ¹¹⁾

- 1) Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.
- 2) Январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 3) Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 4) Январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 5) Январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г. в сопоставимой оценке.
- 6) Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в сопоставимой оценке.
- 7) Январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г. в сопоставимой оценке.
- 8) Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.
- 9) Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.
- 10) Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.
- 11) Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.

Демографическая ситуация

По оценке, численность постоянного населения города Москвы на 1 января 2018 г. составила 12506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 133,9 тыс. человек (на 7,8% меньше, чем в январе-декабре 2016 г.), число умерших - 119,0 тыс. человек (на 3,8% меньше).

Среди причин смерти жителей города Москвы основными являлись болезни системы кровообращения (56% от общего количества умерших), новообразования различной локализации (22%), внешние причины (5%).

Смертность детей в возрасте до одного года уменьшилась на 5,6%. В структуре причин смерти младенцев преобладали состояния, возникающие в перинатальный период (от 28 недель беременности, включая роды и первые семь дней жизни ребенка) и врожденные аномалии.

За январь-декабрь 2017 г. браков зарегистрировано 90096 или на 5% больше, чем за январь-декабрь 2016 г., разводов - 45009, на 4% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-декабре 2017 г. в Москву прибыло 327,7 тыс. человек, выбыло - 216,7 тыс. человек, миграционный прирост составил 111,0 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2018 г. насчитывалось 1291 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 290 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (31,6% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,4%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,6%), деятельности в области информации и связи (6,8%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2018 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (41,5%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,4%), строительства (10,4%), обрабатывающих производств (5,4%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,8% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,6% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-декабрь 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2912,4 млрд. рублей прибыли (за январь-декабрь 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 3381,5 млрд. рублей прибыли), что составило 86,1% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-декабрь 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 254,2 млрд. рублей прибыли (в январе-декабре 2016 г. - 286,9 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 60,0 млрд. рублей прибыли (в январе-декабре 2016 г. - 42,2 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 1175,8 млрд. рублей прибыли (в январе-декабре 2016 г. - 1430,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-декабрь 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных пункта и составила 23,3%. Сумма их убытка на 1 января 2018 г. составила 531,1 млрд. рублей, на 1 января 2017 г. убыток составлял 456,9 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 45,9 млрд. рублей (на 1 января 2017 г. - 42,0 млрд. рублей), в строительстве - 27,5 млрд. рублей (на 1 января 2017 г. - 33,8 млрд. рублей), в торговле - 106,3 млрд. рублей (на 1 января 2017 г. - 91,5 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 января 2018 г. составила 17170,8 млрд. рублей, из которых 6,2% или 1060,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2017 г. кредиторская задолженность составляла 17109,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1144,9 млрд. рублей (6,7%). На 1 января 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 10,5% (на 1 января 2017 г. - 14,1%), в строительстве - 2,2% (на 1 января 2017 г. - 1,1%), в торговле - 6,2% (на 1 января 2017 г. - 5,4%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2018 г. сложилась в сумме 15445,7 млрд. рублей, из нее 5,0% или 778,9 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 января 2017 г. дебиторская задолженность составляла 14650,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 657,4 млрд. рублей (4,5%). На 1 января 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 1,6% (на 1 января 2017 г. - 2,1), в строительстве - 2,8% (на 1 января 2017 г. - 2,3%), в торговле - 7,5% (на 1 января 2017 г. - 6,3%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 января 2018 г. составила 21146,1 млрд. рублей, что на 7,2% больше задолженности на 1 января 2017 года.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. составил 100,9%, в том числе по обрабатывающим производствам - 101,5%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 96,2%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%.

В январе-декабре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 61,7%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 39,9%, резиновых и пластмассовых изделий - на 30,6%, электрического оборудования - на 23,7%, мебели - на 23,3%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 12,8%, по производству прочих готовых изделий - на 7,0%, бумаги и бумажных изделий - на 6,9%, кожи и изделий из кожи - на 6,8%, напитков - на 2,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - на 2,4%, пищевых продуктов - на 1,2%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 0,3%, металлургического производства - на 0,2%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 45,7%), производство текстильных изделий (на 27,0%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 21,2%), производство кокса и нефтепродуктов (на 20,2%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 11,1%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 9,5%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломы и материалов для плетения (на 8,5%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 5,6%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (на 3,8%) производство химических веществ и химических продуктов (на 2,2%), производство одежды (на 1,5%).

В январе-декабре 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, кондитерских

изделий, безалкогольных напитков. Снизилась объемы производства хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-декабрь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, курток из текстильных тканей, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто с верхом из натурального меха, обуви.

Снижено производство плащей, костюмов и комплектов из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, деревянной мебели для спальни, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, материалов лакокрасочных на основе полимеров, блоков оконных пластмассовых, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы, лекарственных препаратов, ювелирных изделий.

Было снижено производство счетчиков производства и потребления электроэнергии, светильников и осветительных устройств, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, бумажных канцелярских принадлежностей.

Предприятиями г.Москвы в январе-декабре 2017 г. выработано 48,1 млрд. кВт.ч электроэнергии (95,5% к январю-декабрю 2016 г.), 63,5 млн. Гкал пара и горячей воды (98,9%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2017 г. составил 911,1 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-декабря 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3419,0 тыс. кв. метров, что на 1,0% больше, чем в январе-декабре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2017 г. введены в эксплуатацию 16 дошкольных образовательных организаций на 2260 мест, 9 общеобразовательных организаций и 3 блока начальных классов на 9578 ученических мест, 4 амбулаторно-поликлинические организации на 1310 посещений в смену, 2 больничные организации на 650 коек.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2017 г. перевезено 22,7 млн.тонн грузов, что на 0,5% больше, чем в январе-декабре 2016 г.; грузооборот составил 8,2 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2016 г. увеличился на 5,4%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2017 г. перевезено 1327,0 млн. человек, что составило 106,8% к январю-декабрю 2016 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2017 г. составил 4521,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% больше, чем за январь-декабрь 2016 года.

Рост розничной продажи товаров по сравнению с 2016 г. был характерен для большинства месяцев 2017 г., кроме января (снижение на 2,1%), февраля (на 3,6%), июня (на 0,2%). Наибольший рост отмечен в сентябре - на 5,2% .

Общий объем оборота розничной торговли на 90,3% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 9,7% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2016 г. - 88,6% и 11,4% соответственно). Торгующие организации за январь-декабрь 2017 г. по сравнению с январем-декабром 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 3,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 13,9%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 53,6% общего объема, на непродовольственные товары - 46,4%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,7%, непродовольственных товаров снизился на 0,4%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2018 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 2,0% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 0,4% и составил 164,6 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2017 г. оказано на 1598,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-декабря 2016 г. на 2,3%. В структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные, телекоммуникационные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 71,4% общего объема услуг.

Услуг бытового характера оказано на 63,1 млрд. рублей, или 93,0% к уровню января-декабря 2016 года.

Цены и тарифы

В январе-декабре 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 103,8%.

Продукты питания в декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 2,5%.

Среди наблюдаемых видов продовольственных товаров более всего подорожали икра лососевых рыб (на 17,3%), сливочное масло (на 16,5%) и мороженое (на 12,7%). На 2,3-5,5% стали дороже колбасные изделия и продукты из мяса и птицы, говядина, мясные полуфабрикаты, хлеб и хлебобулочные изделия, фруктово-ягодные консервы, шоколад, мороженая рыба, рыбное филе, молоко и молочная продукция, сыры.

Из овощей на 21,5-28,5% выросли цены на свежие помидоры и огурцы, на 13,9% - на картофель, на 4,2-8,9% - на свеклу, репчатый лук и морковь, в то же время капуста белокочанная подешевела на 4,7%.

В группе фруктов и цитрусовых на 14,9% подорожали яблоки, на 5,1-7,6% - лимоны, апельсины и груши, при этом виноград стал дешевле на 10,5%, бананы - на 8,0%.

В декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. снизились цены на сахар-песок (на 19,3%), яйца куриные (на 5,4%), свинину, чай, муку (на 1,0-3,5%). Снижение цен отмечалось на все наблюдаемые виды крупяных изделий: от 5,2% - на пшено до 21,9% - на крупу гречневую.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце декабря 2017 г. составила 4583,1 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 2,9%.

Уровень цен на непродовольственные товары в декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. вырос на 3,6%.

Более всего выросли цены на топливо моторное, бензин автомобильный и табачные изделия - на 8,5%. Среди других наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 7,2%

стали дороже печатные издания, на 6,1% - металлическая и стеклянная посуда, на 5,5% - постельное белье. На большинство наблюдаемых видов медикаментов отмечалось снижение цен. В целом по группе медикаментов оно составило 5,5%.

В декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 6,0%.

В среднем на 8,1% выросли тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 11,4%, в метро - на 9,6%. Полет в салоне экономического класса самолета стал дороже на 11,1%, проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования - на 4,6%.

На 18,4% увеличилась плата за обучение в образовательных организациях высшего профессионального образования, на 21,5% - за проживание в студенческом общежитии.

В декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке снизилась в среднем на 2,1%, на вторичном рынке - на 2,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 107,5% против 106,3% в декабре 2016 года.

Рост цен отмечался в производстве ювелирных изделий на 30,7%, в производстве кабелей и кабельной арматуры - на 14,0%, в производстве, передаче и распределении электроэнергии - на 13,4%, в производстве подъемно-транспортного оборудования - на 12,1%, сборе и обработке сточных вод - на 7,2%, в производстве нефтепродуктов - на 11,9%, резиновых и пластмассовых изделий - на 6,8%. Снижение цен наблюдалось в производстве кирпича на 8,2%, сборных паркетных покрытий - на 6,9%, фармацевтических субстанций - на 2,6%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 0,3%, наибольший рост цен отмечался в производстве хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 9,9%, какао, шоколада и сахаристых кондитерских изделий - на 5,9%. Значительное снижение цен наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 10,2%, производстве вина из винограда - на 8,9% в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 5,4%, производстве приправ и пряностей - на 5,4%, переработке и консервировании рыбы - 4,3%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 2,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию и на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 3,8%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 1,1%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 3,6%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 15,8%, в том числе транспортировка грузов трубопроводным транспортом - на 36,7%, воздушным транспортом - на 36,0%, внутреннем водным транспортом - на 13,6%, железнодорожным транспортом - на 4,7%, автомобильным транспортом - на 0,7%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 10,1%.

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 1,0%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2017 г. увеличились на 3,5% и составили 61,3 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 1,9% по сравнению с январем-декабрем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-декабре 2017 г. составила 94936 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,6%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 504281 рубль, производство цемента, извести и гипса - 229133 рубля, рекламную деятельность - 183760 рублей, разработку компьютерного программного обеспечения и консультирование в этой области - 169596 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 165705 рублей, финансовую и страховую деятельность - 160986 рублей, производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 126919 рублей, производство химических веществ и химических продуктов - 121078 рублей, производство напитков - 120817 рублей, оптовую торговлю пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями - 116307 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева - 67839 рублей, по производству текстильных изделий - 60759 рублей, по производству одежды - 61734 рубля, по производству кожи и изделий из кожи - 32714 рублей, по производству обуви - 30529 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 78148 рублей, ведущих образовательную деятельность - 74714 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 72435 рублей, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 48003 рубля.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-декабре 2017 г. составила 7186 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7087 тыс. человек или 98,6% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в декабре 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10%, в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец декабря 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 38,4 тыс. человек, из них 30,1 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с декабрем 2016 г. уменьшилась на 8,7 тыс. человек, или на 18,4%, по сравнению с ноябрем 2017 г. их численность увеличилась на 0,1 тыс. человек, или на 0,3%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 6,8 тыс. человек, или на 18,5%. По сравнению с ноябрем 2017 г. их численность увеличилась на 2,5 тыс. человек, или на 9,0%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в декабре 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,3%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец декабря 2017 г. составила 164,5 тыс. человек, из них 82,1 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 23 человека, что на 42,9% меньше, чем в декабре 2016 года.

Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости г. Москвы за март 2018

В марте на продажу предлагался 1321 объект общей площадью 1 709 тыс. кв. м и общей стоимостью 264,5 млрд. руб., что ниже показателя февраля на 24% по количеству и на 33% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 6% и составила 154 791 руб./кв. м. Курс доллара в марте не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 6% и составила 2 710 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 18%.

Снижение цен в условиях снижения объема предложения в марте может указывать на низкую деловую активность, что объясняется отсутствием факторов, которые бы стимулировали как макроэкономическое развитие в целом, так и развитие рынка коммерческой недвижимости, в частности. В тоже время, как видно на следующих графиках, аналогичное снижение отмечалось в марте и в 2016, и в 2017 году. Поэтому делать вывод, является ли наблюдающееся снижение устойчивой тенденцией, или же вызвано чисто сезонными факторами, пока нельзя.

Таблица 8

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	1 321	264 508	1 709	1,29	154 791
к февралю 2018	– 24%	– 37%	– 33%	– 11%	– 6%
к марту 2017	+ 5%	– 12%	+ 5%	0%	– 16%





Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (24%), помещения торговые (15%) и свободного назначения (11%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2018 г. по количеству снизился на 33%, а по общей площади – на 5%. Всего на рынке экспонировалось 266 объектов общей площадью 265 тыс.кв.м. и общей стоимостью 56,3 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 19 объектов общей площадью 4 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 51%, а по общей площади – на 80%. Цена за месяц выросла на 42% и составила 877 536 руб./кв.м. Значительное увеличение цены обусловлено уходом с рынка двух больших и дешевых объектов – на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 478 896 руб./кв.м) и Котельническая наб. (1 200 кв.м, 452 100 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству уменьшился на 31%, по общей площади вырос на 1%, составив 247 объектов общей площадью 261 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 9% и составила 202 467 руб./кв. м. Снижение средневзвешенной цены было связано с выходом в марте трех дешевых крупных объектов на пр-те Андропова (87 000 кв.м, 174 000 руб./кв.м), на Новочеркасском б-ре (10 500 кв.м, 134 000 руб./кв.м) и на Ленинградском ш. (6 000 кв.м, 116 700 руб./кв.м)

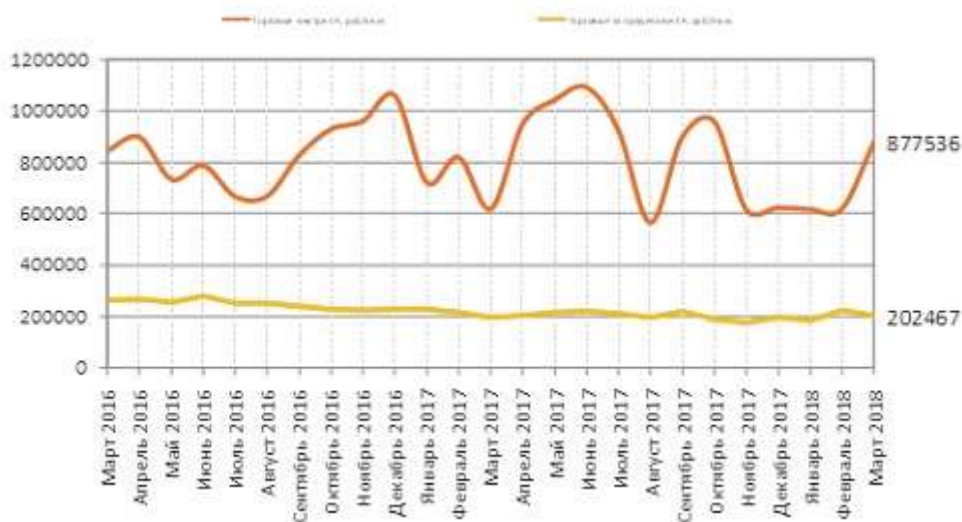
Несмотря на значительный рост стоимости торговых помещений, цены на торговые помещения в центре в марте, за год цена по ним, в отличие от помещений за пределами Садового Кольца, снизилась, что может свидетельствовать о том, что спрос на помещения в центре в среднесрочной перспективе остается более низким.

Таблица 9

Торговые	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	266	56 298	265	1,00	212 678
к февралю 2018	– 33%	– 20%	– 5%	+ 41%	– 15%
к марту 2017	+ 2%	+ 67%	+ 81%	+ 77%	– 8%
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	19	3 514	4	0,21	877 536

к февралю 2018	– 51%	– 72%	– 80%	– 60%	+ 42%
к марту 2017	+ 12%	– 30%	– 24%	– 32%	– 8%
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	247	52 784	261	1,06	202 467
к февралю 2018	– 31%	– 9%	+ 1%	+ 46%	– 9%
к марту 2017	+ 2%	+ 84%	+ 85%	+ 82%	0%

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в марте 2018 г. сократился на 19% по количеству и на 40% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 756 объектов общей площадью 852 тыс. кв.м и общей стоимостью 147 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 28%, а их общая площадь - на 49%, в результате чего объем предложения составил 121 объект площадью 106 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 2% и составила 326 150 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 18% по количеству, на 38% по общей площади и составил 635 объектов общей площадью 747 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте снизилась на 4% и составила 150 762 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено выходом на рынок двух дешевых офисных объектов - на ул. Херсонская (10 638 кв.м, 66 742 руб./кв.м) и Волгоградском пр-те (10 690 кв.м, 74 836 руб./кв.м).

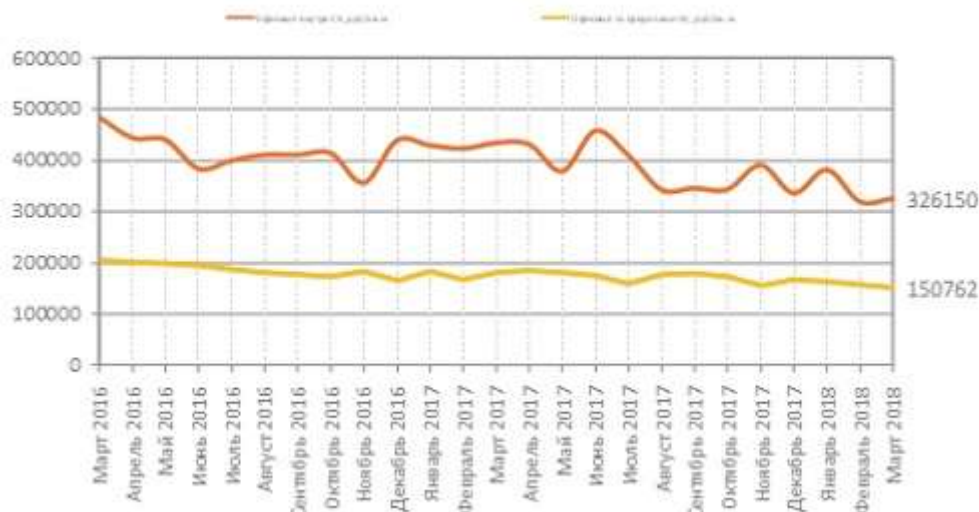
Судя по тому, что ценовая динамика по офисам в центре лучше за месяц и хуже за год, на данный момент по таким помещениям происходит некоторая ценовая коррекция, однако в целом различия не очень существенны, поэтому можно допустить, что спрос на помещения в центре и за его пределами примерно одинаков.

Таблица 10

Офисные	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	756	147 011	852	1,13	172 509
к февралю 2018	– 19%	– 43%	– 40%	– 25%	– 4%

к марту 2017	+ 1%	– 31%	– 16%	– 16%	– 18%
Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	121	34 463	106	0,87	326 150
к февралю 2018	– 28%	– 48%	– 49%	– 30%	+ 2%
к марту 2017	– 8%	– 23%	+ 2%	+ 11%	– 24%
Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	635	112 548	747	1,18	150 762
к февралю 2018	– 18%	– 41%	– 38%	– 25%	– 4%
к марту 2017	+ 3%	– 33%	– 18%	– 20%	– 19%

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2018 г. уменьшилось на 33%, а их общая площадь - на 30%. Объем предложения составил 162 объекта общей площадью 404 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений уменьшилась на 15% и составила 67 192 руб./кв.м. Снижение цены произошло как по старым объектам – на 13%, так и за счет выхода нескольких дешевых – на Батюнинском пр-де (6 590 кв.м, 27 314 руб./кв.м), ул.Краснодарская (11 325 кв.м, 26 490 руб./кв.м), ул.Спартакoвская (12 132 кв.м, 41 213 руб./кв.м).

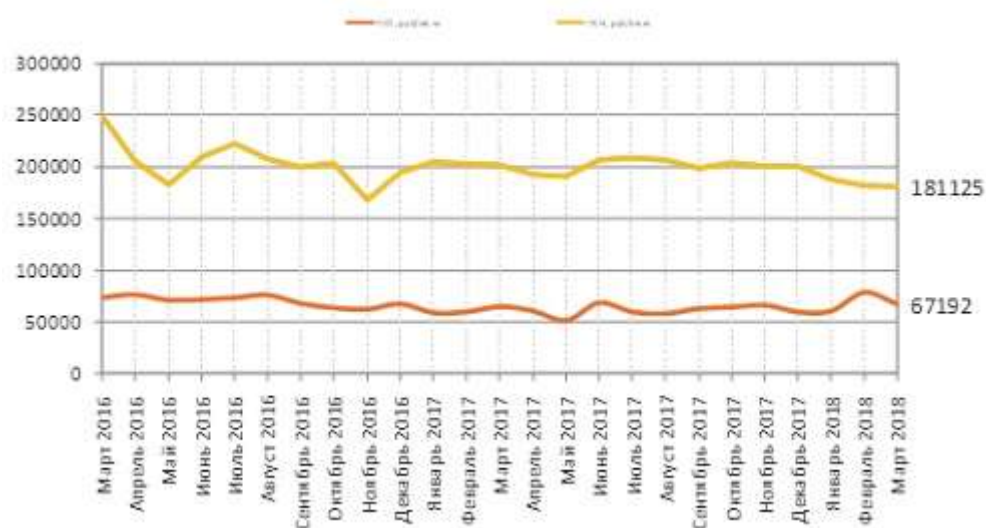
Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2018 г. по количеству снизился на 20%, а по общей площади – на 27%, составив 137 объектов общей площадью 188 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 181 125 руб./кв.м.

Таблица 11

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
Значение	162	27 133	404	2,49	67 192
к	– 33%	– 40%	– 30%	+ 4%	– 15%

февралю 2018					
к марту 2017	+ 86%	+ 37%	+ 33%	– 29%	+ 3%
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	137	34 066	188	1,37	181 125
к февралю 2018	– 20%	– 27%	– 27%	– 8%	– 1%
к марту 2017	– 15%	+ 4%	+ 11%	+ 31%	– 6%

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Источник: <http://www.esm-invest.com/ru/Market-overview-the-sale-of-Moscow-March-2018>

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы за март 2018

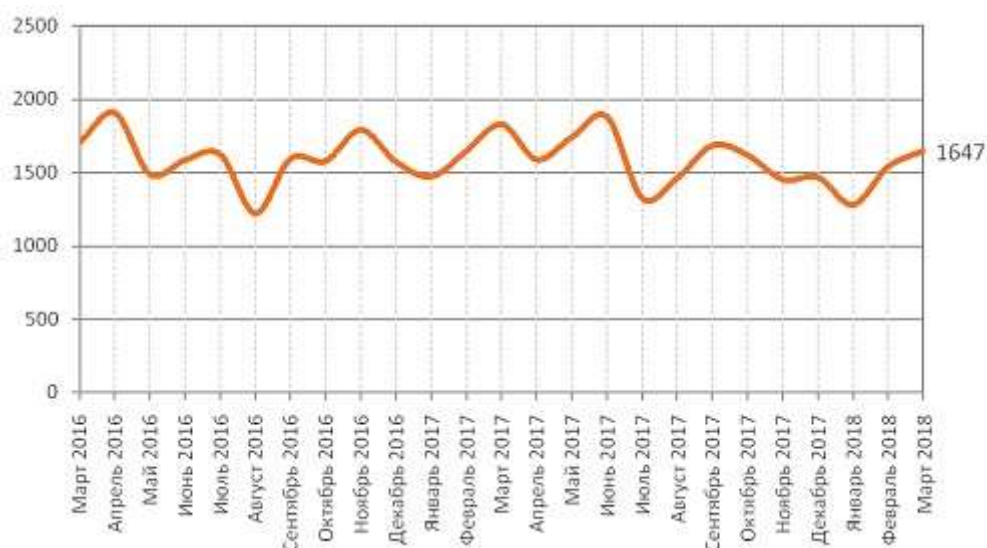
В марте 2018 г. в аренду предлагалось 3 510 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1647 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц и по количеству и по общей площади вырос на 7%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 18 257 руб./кв. м/год. Курс доллара в марте остался на уровне февраля, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 1% и составила 320\$/кв.м/год. За год, с марта 2017 года рублевые ставки выросла на 6%, а долларовые – на 4%.

Судя по незначительному изменению объема предложения и арендных ставок рынок аренды продолжает пребывать в состоянии стагнации.

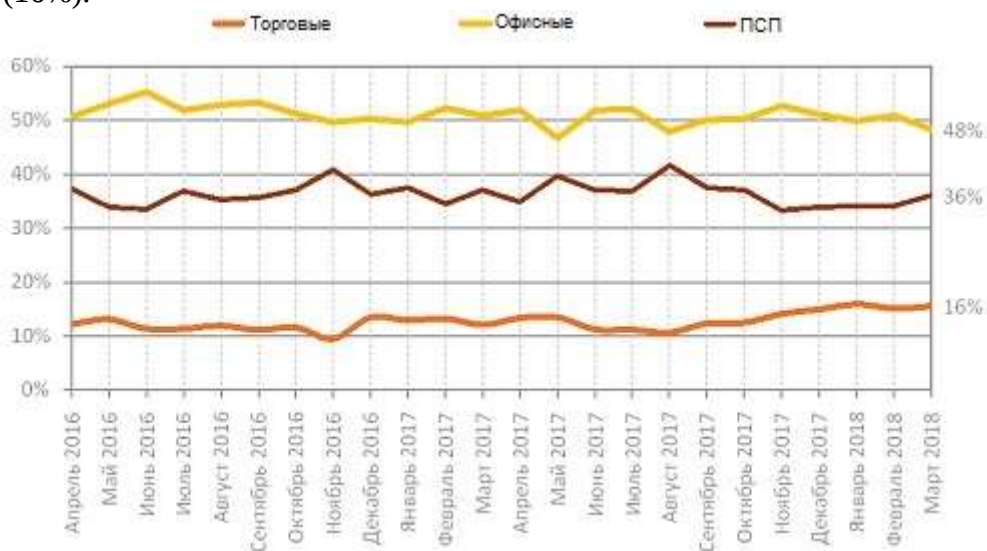
Таблица 12

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	3 510	24 868	1 647	0,47	18 257
к февралю 2018	+ 7%	+ 8%	+ 7%	+ 0%	– 1%
к марту 2017	+ 5%	– 5%	– 10%	– 14%	+ 6%



Общая площадь предложения, тыс. кв.м

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (16%).



Доли сегментов по общей площади, %

Торговая недвижимость

В марте 2018 г. на рынке экспонировалось 844 объекта общей площадью 258 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем, количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь - на 10%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 49 объектов общей площадью 11 тыс. кв. м, что выше показателя февраля на 14% по количеству и на уровне февраля по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 4% и составила 65 402 руб./кв. м/год, что во многом было вызвано окончанием экспонирования дорогого объекта на Лубянском проезде (132 кв.м, 187 744 руб./кв.м/год).

Количество и площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в марте 2018 г. выросло на 11%. Объем предложения составил 795 объектов общей площадью 247 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 26 947 руб./кв.м/год. Доля помещений со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год уменьшилась с 31% до 29%.

Судя по большому росту ставок за год по объектам в центре, такие помещения пока пользуются большим спросом, однако учитывая отсутствие существенных стимулов для роста

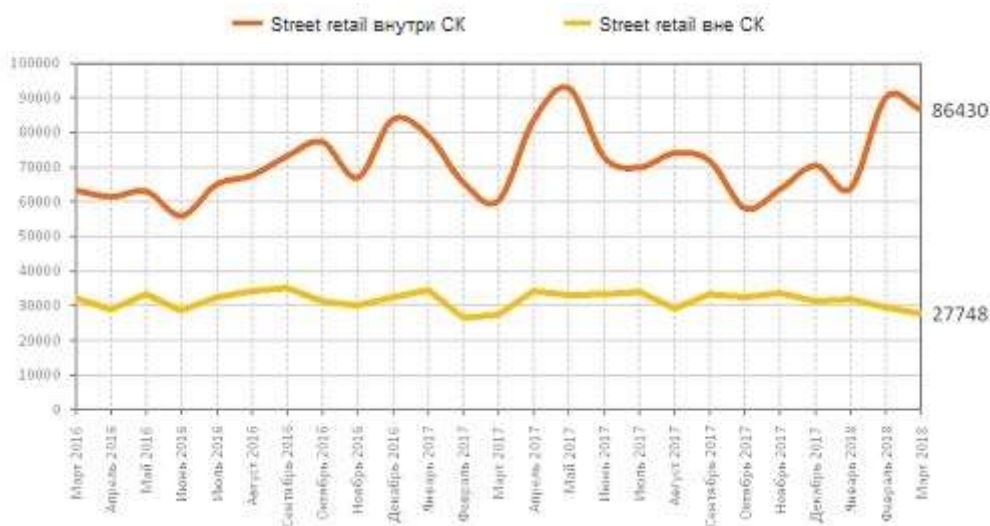
рынка, речь может идти о том, что спрос находится в верхней точке и в среднесрочной перспективе ставки могут корректироваться вниз.

Таблица 13

Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	844	6 588	258	0,31	29 179
к февралю 2018	+ 11%	+ 11%	+ 10%	– 1%	– 4%
к марту 2017	+ 21%	+ 28%	+ 17%	– 3%	+ 8%
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	49	0,672	11	0,23	65 402
к февралю 2018	+ 14%	+ 17%	0%	– 12%	– 4%
к марту 2017	– 16%	– 1%	– 33%	– 21%	+ 36%
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	795	5 916	247	0,31	26 947
к февралю 2018	+ 11%	+ 10%	+ 11%	– 0%	– 4%
к марту 2017	+ 24%	+ 33%	+ 21%	– 3%	+ 8%



Средняя ставка, руб./кв.м./год



Средняя ставка, руб./кв.м./год

Офисная недвижимость

В марте 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 3%, а по общей площади на 2% и составил 2 022 объекта общей площадью 796 тыс. кв. м.

За месяц количество экспонируемых офисных объектов в центре снизилось на 1%, а их общая площадь выросла на 7%. Средняя арендная ставка снизилась на 1% и составила 26 863 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 3%, а по общей площади - на 1%. При этом средняя запрашиваемая ставка аренды выросла на 1% и составила 16 474 руб./кв.м./год.

Текущие изменения как объема предложения, так и ставок по офисным помещениям являются незначительными, поэтому об иных (кроме стабильности/стагнации рынка) тенденциях, говорить не приходится.

Таблица 14

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	2 022	14 483	796	0,39	17 419
к февралю 2018	+ 3%	+ 5%	+ 2%	– 1%	0%
к марту 2017	– 1%	– 14%	– 15%	– 14%	+ 2%
Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	184	1 793	65	0,35	26 863
к февралю 2018	– 1%	+ 8%	+ 7%	+ 8%	– 1%
к марту 2017	– 43%	– 45%	– 51%	– 14%	+ 10%
Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	1 838	12 690	731	0,40	16 474
к февралю 2018	+ 3%	+ 5%	+ 1%	– 2%	+ 1%
к марту 2017	+ 7%	– 7%	– 9%	– 15%	+ 5%



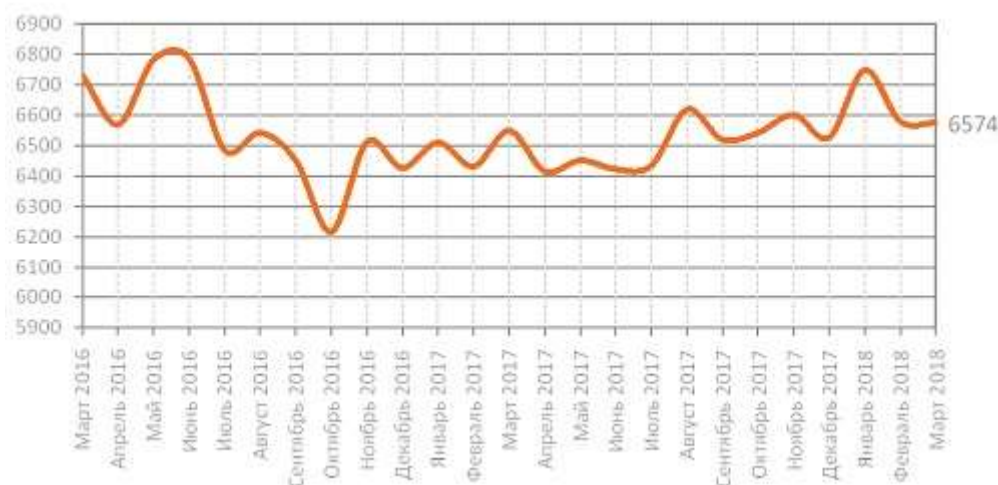
**Средняя ставка, руб./кв.м./год (аренда офисных площадей внутри и вне Садового кольца)
Производственно-складские помещения**

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2018 г. составил 644 объекта общей площадью 594 тыс. кв.м. По сравнению с февралем он вырос на 14% по количеству и на 13% по общей площади.

Средняя ставка в марте практически не изменилась и составила 6 574 руб./кв.м./год.

Таблица 15

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м./год
значение	644	3 797	594	0,92	6 574
к февралю 2018	+ 14%	+ 13%	+ 13%	– 1%	0%
к марту 2017	+ 3%	– 10%	– 12%	– 15%	0%



Средняя ставка по производственно-складским помещениям, руб./кв.м./год

Источник: <http://www.esm-invest.com/ru/Overview-of-the-rental-market-of-Moscow-March-2018>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В соответствии с выводами, сделанными выше в настоящем Отчете, оцениваемые объекты относятся к объектам коммерческой недвижимости – нежилые помещения свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых многоквартирных домов.

8.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика объекта недвижимости (например, расстояние до объектов инфраструктуры, местоположение, наличие коммуникаций), влияющая, согласно выводам оценщика, на стоимость объекта недвижимости.

Элементы сравнения – основные критерии, по которым сравниваются сопоставимые объекты.

Общепринято использование различные единицы (элементы) сравнения (за Га, за сотку, за 1 м², за 1 м³).

Классификация вводимых поправок и корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения изменений на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Разделяют на процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные). Стоимостные в свою очередь делятся на: вводимые к цене единицы сравнения аналога и вводимые к цене аналога в целом.

Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичными объекту оценки. В оценочной практике для учета всей совокупности факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, принимают следующие элементы сравнения, перечисленные ниже.

Информация по ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости объектов оценки

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)
5. Местоположение объекта
6. Физические характеристики объекта (площадь, состояние и др.)
7. Вид разрешенного использования (тип/класс)
8. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (тип парковки, наличие отдельного входа и др.)

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

При этом, отметим, что величина влияния данного ценообразующего фактора может составлять до 20%.

Условия финансирования

Под фактором "Финансовые условия" подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Вторым вариантом финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Условия рынка: изменение цен во времени (дата продажи/предложения).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи. Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

Условия рынка: отличие цены предложения от цены сделки

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Однако отметим, что собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются земельные

участки, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

Различные условия рынка оказывают влияние в диапазоне 0%-20%.

Местоположение объекта

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

Физические характеристики объекта

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

Физические характеристики включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Важно, что корректировка на любое из физических различий должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость. При этом вовсе не обязательно, чтобы объект, имеющий, например, большую площадь, имел более высокую удельную стоимость. Здесь возможна обратная пропорциональная линейная или нелинейная зависимость.

- ***Физическое состояние здания.*** Недвижимость характеризуется с точки зрения различных показателей. В зависимости от физического состояния, в целом, всего здания, в котором расположено помещение, определяется арендная ставка. Физические характеристики недвижимого имущества определяют степень долговечности здания, срок полезного использования, а значит и влияют на потенциальные будущие доходы. Влияние данного фактора находится в пределах от 0-30%.

- ***Состояние внутренней отделки.*** Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта. Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 30%.

Наличие парковки.

Отсутствие парковочных мест около здания (в том числе мест для стихийной парковки) снижает стоимость объекта недвижимости. Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 3 до 10% по данным экспертов рынка недвижимости.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Как правило, отдельно стоящее здание находится на открытой площадке, где много парковочных мест, отличная видимость наружной рекламы предприятия торговли, расположенного в помещении, как результат – доходность таких объектов выше, чем у встроенных помещений. Отдельно стоящие здания отличаются инвестиционной стоимостью более высокой, чем встроенные помещения. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки находится в диапазоне от 4 до 15%.

Этаж расположения.

Как правило, при сдаче в аренду/продаже недвижимости коммерческого назначения более ликвидны помещения, расположенные на первом этаже здания, расположение на ином этаже характеризуется меньшим уровнем пешеходного трафика и, как следствие, более низкой стоимостью. Разница в стоимости объекта в зависимости от этажности находится в диапазоне 0% - 30%.

Наличие отдельного входа.

Наличие данного фактора непосредственно влияет на спрос коммерческой недвижимости, объекты с отдельным входом наиболее привлекательнее чем объекты с общим входом, влияние данного фактора находится в диапазоне от 5-20%.

Вид разрешенного использования (тип/класс)

Согласно ежеквартальной статистической и аналитической отчетности Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>), корректировки на класс качества объекта для различных видов недвижимости составляют:

Класс качества	Люкс (Класс А)			Премиум (Класс В)			Стандарт (Класс С)			Эконом (Класс D)
Характеристика качества конструкций и отделки	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение			Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)			Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет. панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кэч. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены -простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	2,11	2,33	2,22	1,69	1,95	1,82	1,19	1,35	1,27	1,00
Офисные здания или помещения в таких зданиях	2,25	2,59	2,42	1,86	2,14	2,00	1,26	1,44	1,35	1,00

Класс качества подобранных объектов-аналогов был определен исходя из информации о проведенных капитальных ремонтах и реконструкциях, а так же по внешнему виду здания на основании портала «Яндекс панорамы» и информации представленной в объявлениях.

8.4. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

Проанализировав рынок купли продажи коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщику удалось получить следующие данные о предложениях.

Анализ рынка предложений купли –продажи нежилых помещений свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов класса комфорт г. Москвы

Таблица 16

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата публикации предложения	Описание
1	г. Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Академика Виноградова, 1	141,0	34 545 000	245 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/170219551/	30.01.2018 г.	Дом 2011 г. постройки, кирпичный, 1/16 этаж. Высота потолков 5,3 м. Дизайнерский ремонт.
2	г. Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш., 130к3	57	10 000 000	175 439	https://www.cian.ru/sale/commercial/151960004/	02.12.2016 г.	Дом 2007 г. постройки, монолитный, 1/22 этаж. Высота потолков 3,5м.
3	г. Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 3к2	105	11 450 000	109 048	https://www.cian.ru/sale/commercial/181199951/	30.03.2018г.	Дом 2016 г. постройки, монолитный , 1/11 этаж. Без отделки в новом доме
4	г. Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш., 128к2	76,3	12 500 000	163 827	https://www.cian.ru/sale/commercial/167541672/	02.12.2017г.	Дом 2010 г. постройки, монолитный , 1/22 этаж. Высота потолков 3,5м. Дизайнерский ремонт.
5	г. Москва, ВАО, р-н Богородское, Детская ул., 19	163	28 000 000	171 569	https://www.cian.ru/sale/commercial/163051390/	04.09.2017г.	Дом 2006 г. постройки, монолитный , 1/18 этаж. Высота потолков 2,8 м. Типовой ремонт.
6	г. Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 73	112	33 600 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/180780671/	30.03.2018г.	Дом 2010 г. постройки, монолитный, 1/22 этаж. Высота потолков 2,9 м. Дизайнерский ремонт.
7	г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 1к1	111,2	42 645 200	383 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/151930038/	06.12.2016г.	Дом 2013г. постройки, монолитный, 1/22 этаж. Под чистовую отделку

8	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Мельникова, 3к2	ул.	143,9	24 391 769	169 505	https://www.cian.ru/sale/commercial/169904802/	24.01.2018г.	Дом 2016г. постройки, монолитный, 1/23 этаж. Под чистовую отделку.
12	Максимальное значение				383 500			
13	Минимальное значение				109 048			
14	Среднее значение				214 736			

Средняя цена предложения 1 кв.м. составляет 214 736 руб. Диапазон цен 109 048- 383 500 руб.

Анализ рынка предложений купли –продажи нежилых помещений свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов класса С г. Москвы

Таблица 17

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата публикации предложения	Описание
1	г. Москва, СВАО, р-н Свиблово, проезд Берингов, 4	71,5	11 500 000	160 839	https://www.cian.ru/sale/commercial/169679447/	19.01.2018 г.	Дом 1986 год постройки, серия дома П44, муниципальная отделка, высота потолков 2,65 м, чистый подъезд, дом во дворе. 1/9 этаж.
2	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, 6-я Парковая ул., 27	134	14 900 000	111 194	https://www.cian.ru/sale/commercial/167530951/	02.12.2017 г.	Дом 1972 г. постройки, кирпичный, 1/9 этаж. Высота потолков 2,64 м Типовой ремонт.
3	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, 7-я Парковая ул., 3/9	174	22 500 000	129 310	https://www.cian.ru/sale/commercial/151891631/	05.12.2016 г.	Дом 1964 г. постройки, кирпичный, 1/6 этаж. Требуется косметический ремонт. Витринные окна.
4	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольный проезд, 1к5	145	28 600 000	197 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/177924726/	21.03.2018г.	Дом 2009 г. постройки, панельный, 1/22 этаж. Высота потолков 2,8 м. Требуется косметический ремонт.
5	г. Москва, СВАО, р-н Марфино, Большая Марфинская ул., 1к4	60	7 999 000	133 317	https://www.cian.ru/sale/commercial/14593278/	21.03.2018г.	Дом 2009 г. постройки, панельный, 1/17этаж.
6	г. Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, Святоозерская ул., 2	233	32 000 000	137 339	https://www.cian.ru/sale/commercial/184654821/	30.03.2018г.	Дом 2006 г. постройки, панельный, 1/14 этаж. Высота потолков 2,9 м. Типовой ремонт.
7	г. Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, ул. Грекова, 11	80	13 200 000	165 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/176876022/	13.03.2018г.	Дом 2004г. постройки, панельный, 1/14 этаж. Высота потолков 2,74 м. Типовой ремонт.
8	г. Москва, САО, р-н Войковский, Нарвская ул., 1Ак3	113	15 700 000	138 938	https://www.cian.ru/sale/commercial/147387132/	13.06.2016г.	Дом 2011г. постройки, панельный, 1/17 этаж. Типовой ремонт.
12	Максимальное значение				197 241		
13	Минимальное значение				100 703		

14	Среднее значение		138 185		
----	------------------	--	---------	--	--

Средняя цена предложения 1 кв.м. составляет 138 185 руб. Диапазон цен 100 703 руб. - 197 241 руб.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Методология процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценка объектов недвижимости основана на применении трех основных подходов: доходный, сравнительный и затратный.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

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

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24а ФСО №7).

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.16 ФСО №1).

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7).

9.1.Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из подходов

Затратный подход

Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Согласно п. 24а ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, жилых и нежилых помещений.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал данный подход.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №7)

Так как объекты оценки на дату оценки не используются, т.е. не сдаются в аренду и не приносят доход, следовательно, в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал данный подход.

Сравнительный подход

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

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

Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы показал, что на нем представлено большое количество подобных объектов, Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Вывод:

Ввиду того, что на рынке представлено достаточно информации для оценки сравнительным подходом, Оценщик считает возможным применение **сравнительного (метод сравнения продаж) подхода**.

10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Методология оценки

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом произведен с помощью метода сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов

При выборе аналогов, оценщик руководствовался представленными данными по продаже за март 2018 г.: были проанализированы данные сайтов www.cian.ru, <http://www.realty-inform.ru>, <http://www.realto.ru/>, а также еженедельный информационно-рекламный журнал "Недвижимость и цены" и были выбраны самые подходящие по характеристикам объекты-аналоги, информация о которых представлена в таблице ниже.

Основные требования к объектам-аналогам:

- *состав передаваемых прав на объект недвижимости – право собственности;*
- *период между датами сделок (предложений) и оценки в течение 4 месяцев, предшествующих дате оценки (учитывая возможный срок реализации аналогичных объектов);*
- *характеристики местоположения объекта недвижимости – г. Москва (в пределах МКАД);*
- *назначение – помещения свободного назначения.*

При обосновании выбора объектов-аналогов исходим из их конструктивной схожести, возраста, а также технических характеристик.

В результате Оценщик смог подобрать достаточное количество аналогов.

Информация о аналогах приведенная в расчетных таблицах представленных ниже, получена Оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель").
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Введение и обоснование корректировок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного

элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

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 вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

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 предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Квалификация - для анализа рыночной информации использовались мнения специалистов — риэлторов, имеющих большой опыт работы с клиентами, и состоящих в одних из самых крупных агентств недвижимости региона.

Степень их участия – субъективное мнение о разнице в цене по ценообразующим элементам в условиях сложившегося рынка недвижимости.

Обоснование необходимости привлечения – в процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше. Диапазон корректировки может варьироваться в пределах 0%-30% в большую или меньшую сторону, т.к. если корректировка будет иметь значение более 30%, то выбор такого аналога

может оказаться неправильным в силу большого расхождения по ценообразующему параметру, в другом случае он может быть использован лишь при наличии фактической информации, позволяющей обосновать корректировку более 30%.

Объяснение вносимых поправок

Корректировка на имущественные права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае, передаваемые права объектов-аналогов и для объекта оценки подразумевают право собственности. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на особые условия продажи (предложения)

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Условия продажи оцениваемого объекта типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,00.

Корректировка на условия рынка (дата публикации)

К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Цены предложений всех объектов-аналогов соответствует состоянию на 30.03.2018г., поэтому коэффициент корректировки составляет 1,00.

Корректировка на торг

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень "Rway", журнал "Эксперт", специализированные Интернет порталы) и данных риэлторов (перечень приведен выше) можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой сделки на рынке аналогичных объектов может достигать 30% в сторону уменьшения. При покупке ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки по продаже объекта.

В рамках данного Отчета корректировка на торг применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. Согласно данному справочнику скидка на торг на офисно-торговые объекты свободного назначения в среднем составляет 10 %. Коэффициент корректировки составляет 0,9.

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высокотренсовые офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высокотренсовая торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Корректировка на местоположение

В зависимости от местоположения объекты коммерческого назначения имеют различную стоимость.

Местонахождение в пределах города. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в спальных микрорайонах многоэтажной застройки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на расположение внутри квартала (на расположение относительно «красной линии»). Одним из основных ценообразующих является линия домов: 1-ая линия домов или 2-ая линия домов. Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы. Зависимость удельных цен предложения от расположения внутри квартала представлена в нижеследующей таблице:

Таблица 18

Объект -аналог	Объект оценки		
	Положение внутри квартала	1-я линия	2-я линия
	1-я линия	0%	-5%
	2-я линия	5%	0%

Источник: Фадеев Александр Сергеевич «Ценообразующие параметры рынка земельных участков и коммерческой недвижимости» <http://naukovedenie.ru/PDF/131EVN515.pdf>

Корректировка на местоположение относительно ближайшей станции метро. Расположение относительно станции метро имеет важное значение для объекта недвижимости. Для офисных зданий понятие расположения очень близко к оценке доступности – насколько удобно и быстро можно добраться до офисного здания. Как правило, для офисов класса В пешеходная удаленность от метро начинает влиять на размер арендной ставки после 5-ой минуты.

Данная корректировка была определена на основании проанализированной информации предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, расположенной между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы. Вся информация получена из баз данных: <http://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>. В результате проведенного анализа цен предложений и статистической выборки были получены расчетные коэффициенты, отражающие зависимость стоимости цен предложений коммерческой недвижимости относительно удаленности от метро:

Таблица 19

Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Корректировка на тип парковки

В рамках данного Отчета корректировка на торг применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

4.6. Элемент сравнения – тип парковки
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Корректировка на площадь

Площадь является значимым параметром в ценообразовании. При прочих равных условиях значительные площади предлагаются по меньшей стоимости, ввиду этого требуется учесть различия в площадях аналогов и объекта оценки.

В рамках данного Отчета корректировка на торг применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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

Корректировка на наличие отдельного входа

Все объекты аналоги, как и объекты оценки, имеют отдельный вход, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения.

Так как объекты оценки расположены на 1 этаже, и подобранные аналоги также расположены на 1 этаже, следовательно, корректировка на этаж не вводилась.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Все подобранные объекты - аналоги, соответствуют объектам оценки, соответственно корректировка не вводилась.

Корректировка на тип отделки.

В рамках данного Отчета корректировка на торг применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка на вид разрешенного использования (тип/класс).

Все подобранные объекты - аналоги, соответствуют объектам оценки, соответственно корректировка не вводилась.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и цен объектов-аналогов

Удельный вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству внесённых корректировок.

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: d_i - доля i -го аналога; k_i – количество корректировок внесенных в i -тый объект; n - количество аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

σ – стандартное отклонение;

x_i - i-й элемент выборки;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;

n- объём выборки.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу:
г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI в рамках сравнительного подхода

Таблица 20

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/170219551/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169904802/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151960004/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167541672/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163051390/
Название объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения, руб.		33 840 000	24 391 769	10 000 000	12 500 000	28 000 000
Цена предложения, руб./м2		240 000	169 505	175 439	163 827	171 569
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	0,87
Скорректированная стоимость, руб./м2		240 000	169 505	175 439	163 827	149 436
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная стоимость, руб./м2		240 000	169 505	175 439	163 827	149 436
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
<i>Корректировка на условия продажи</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная стоимость, руб./м2		240 000	169 505	175 439	163 827	149 436
Условия рынка (скидки к ценам предложения)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Скидки к ценам предложений</i>		<i>0,900</i>	<i>0,900</i>	<i>0,900</i>	<i>0,900</i>	<i>0,900</i>
Скорректированная стоимость, руб./м2		216 000	152 554	157 895	147 444	134 493
Условия рынка (дата публикации)	30.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018

Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		216 000	152 554	157 895	147 444	134 493
Местоположение объекта	г Москва, ул. Островитянова, д 4, пом XI	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Академика Виноградова, 1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Мельникова, 3к2	Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш., 130к3	Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш., 128к2	Москва, ВАО, р-н Богородское, Детская ул., 19
Местонахождение в пределах города	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		216 000	152 554	157 895	147 444	134 493
Расположение относительно "красной линии"	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		1,00	1,05	1,00	1,00	1,05
Скорректированная стоимость, руб./м2		216 000	160 182	157 895	147 444	141 217
Расположение относительно станции метрополитена	14 м.п. от ст.м. "Тропарево"	20 м.п. от ст.м. "Тропарево"	9 м.п. от ст.м. "Волгоградский проспект"	26 м.п. от ст.м. "Ховрино"	25 м.п. от ст.м. "Ховрино"	10 м.п. от ст.м. "Бульвар Рокоссовского"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		1,07	0,94	1,07	1,07	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		231 120	150 571	168 947	157 765	141 217
Тип парковки	Организованная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Скорректированная стоимость, руб./м2		258 854	168 640	189 221	176 697	158 163
Общая площадь, м ²	108,0	141	143,9	57,0	76,3	163
Корректировка на общую площадь		1,00	1,00	0,93	0,93	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		258 854	168 640	175 976	164 328	158 163
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		258 854	168 640	175 976	164 328	158 163
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб./м2		258 854	168 640	175 976	164 328	158 163
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка на физическое состояние объекта</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная стоимость, руб./м2		258 854	168 640	175 976	164 328	158 163
Тип отделки	Типовой ремонт	Дизайнерский ремонт	Под чистовую отделку	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
<i>Корректировка на состояние отделки</i>		<i>0,70</i>	<i>1,08</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная стоимость, руб./м2		181 198	182 131	175 976	164 328	158 163
Вид разрешенного использования (тип/класс)	Помещение свободного назначения/ класс В	Помещение свободного назначения/ класс В	Помещение свободного назначения/ класс В	Помещение свободного назначения/ класс В	Помещение свободного назначения/ класс В	Помещение свободного назначения/ класс В
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная стоимость, руб./м2		181 198	182 131	175 976	164 328	158 163
Количество поправок		4,00	5,00	4,00	4,00	3,00
Весовые коэффициенты		0,195	0,156	0,195	0,195	0,260
Коэффициент вариации	6%					
Рыночная стоимость, руб./м²	171 057					
Рыночная стоимость, руб.	18 474 131					

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер: кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1 , пом. III. в рамках сравнительного подхода

Таблица 21

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/162432857/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153919370/	https://www.cian.ru/sale/commercial/147387132/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167530951/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151891631/
Название объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения, руб.		11 460 000	19 450 000	15 700 000	14 900 000	22 500 000
Цена предложения, руб./м2		100 703	105 192	138 938	111 194	129 310
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		100 703	105 192	138 938	111 194	129 310
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		100 703	105 192	138 938	111 194	129 310
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		100 703	105 192	138 938	111 194	129 310
Условия рынка (скидки к ценам предложения)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость, руб./м2		90 633	94 673	125 044	100 075	116 379
Условия рынка (дата публикации)	30.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб./м2		90 633	94 673	125 044	100 075	116 379
Местоположение объекта	г Москва, ВАО, ул. Егерская, д 1, пом III	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Бестужевых, 21Б	Москва, СВАО, р-н Свиблово, проезд Берингов, 4	Москва, САО, р-н Войковский, Нарвская ул., 1Ак3	Москва, ВАО, р-н Измайлово, 6-я Парковая ул., 27	Москва, ВАО, р-н Измайлово, 7-я Парковая ул., 3/9
Местонахождение в пределах города	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки	Спальные микрорайоны многоэтажной застройки
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		90 633	94 673	125 044	100 075	116 379
Расположение относительно "красной линии"	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		90 633	94 673	125 044	100 075	116 379
Расположение относительно станции метрополитена	8 м.п. от ст.м. "Сокольники"	14 м.п. от ст.м. "Отрадное"	5 м.п. от ст.м. "Свиблово"	15 м.п. от ст.м. "Войковская"	8 м.п. от ст.м. "Первомайская"	5 м.п. от ст.м. "Первомайская"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		1,07	1,00	1,07	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		96 977	94 673	133 797	100 075	116 379
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		96 977	94 673	133 797	100 075	116 379
Общая площадь, м²	82,0	113,8	184,9	113,0	134,0	174
Корректировка на общую площадь		1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Скорректированная стоимость, руб./м2		103 765	101 300	143 163	107 080	124 526
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		103 765	101 300	143 163	107 080	124 526
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		103 765	101 300	143 163	107 080	124 526
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб./м2		103 765	101 300	143 163	107 080	124 526
Тип отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		103 765	101 300	143 163	107 080	124 526
Вид разрешенного использования (тип/класс)	Помещение свободного назначения/ класс С	Помещение свободного назначения/ класс С	Помещение свободного назначения/ класс С	Помещение свободного назначения/ класс С	Помещение свободного назначения/ класс С	Помещение свободного назначения/ класс С
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		103 765	101 300	143 163	107 080	124 526
Количество поправок		3,00	2,00	3,00	2,00	2,00
Весовые коэффициенты		0,154	0,231	0,154	0,231	0,231
Коэффициент вариации	15%					
Рыночная стоимость, руб./м²	114 813					
Рыночная стоимость, руб.	9 414 697					

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 22

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI	18 474 131	Не применялся	Не применялся
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1, пом. III.	9 414 697	Не применялся	Не применялся

Так как расчет рыночной стоимости для каждого объекта оценки проводился в рамках одного подхода, следовательно, ему присваивается максимальный вес- 1,0.

Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 23

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, руб.	Удельный вес подхода/метода	Рыночная стоимость на дату оценки, округленно, руб.
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI	18 474 131	1,0	18 474 000
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1, пом. III.	9 414 697	1,0	9 415 000
ИТОГО			27 889 000

Согласно данным статьи "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости" НП "СРОО "Экспертный совет", под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.¹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

1 Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovo-j-stoimosti_statya.pdf

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Таблица 24

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3,$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Оборачиваемость объектов оценки принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 20%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объектов оценки, составляют:

Границы интервалов стоимостей

Таблица 25

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (min значение)	Рыночная стоимость, руб. (max значение)
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI	18 474 000	14 779 200	22 168 800
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1, пом. III.	9 415 000	7 532 000	11 298 000

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии с договором №28/02-18-02 от 28 февраля 2018 г., заключенным между Вами и Обществом с ограниченной ответственностью «ЦФСОТ», в лице директора Смолина Алексея Павловича, действующего на основании Устава, была произведена оценка рыночной стоимости следующего недвижимого имущества:

- 1) нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI;
- 2) нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1, пом. III.

В результате проведенных расчетов, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 30 марта 2018г., составляет (округленно):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4, пом. XI	18 474 000 Восемнадцать миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи рублей
2	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1, пом. III.	9 415 000 Девять миллионов четыреста пятнадцать тысяч рублей

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки ФСО №1,2,3 (Приказы Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г.), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.).

Оценщик

Смолин Павел Александрович

Директор ООО «ЦФСОТ»



Смолин Алексей Павлович

13. СПИСОК НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

- Гражданский кодекс РФ
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;
- "Международные стандарты оценки" Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
- Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000 г., №3, стр. 71.
- Белых Л. П. Основы финансового рынка. 13 тем: Учеб. Пособие для вузов. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1999. – 231 с.
- Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов - Пер. с англ. ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. - 631 с.
- Бланк И. А. Словарь-справочник финансового менеджера. – К.: "Ника-Центр", 1998. – 480с.
- Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.
- Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 768 с.: ил.
- Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
- Фабозци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. — 480с.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
- Чернов В.А. Анализ коммерческого риска. Под ред. М. И. Баканова. – М.: Финансы и статистика, 1998. -128 с.: ил.
- Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: "Дело Лтд", 1995. – 320 с.
- Шелобаев С. И. Математические методы и модели в экономике, финансах, бизнесе: - М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2000. – 367 с.
- Справочник Оценщика недвижимого имущества "Приволжский центр финансового консалтинга", 2017 г.
- Информационная база Realto.ru.
- Информация, полученная с сайтов сети Интернет.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

14.1. Документы, представленные на оценку

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 03.11.2017

№ 74-00-4001/5003/2017-5512

На основании запроса от 01.11.2017, поступившего на рассмотрение 02.11.2017, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "Айпара и Компания", ИНН: 7728264065, ОГРН: 1027728002730, дата гос.регистрации: 21.08.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Островитянова, д. 4, пом XI в период с 01.01.1998 по 01.11.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:06:0007001:10940
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Теплый Стан, ул Островитянова, д 4, пом XI
		Площадь:	108 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2004
		номер государственной регистрации:	77-01/51-269/2004-147
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 26.04.2004 № МРС-116-8/01к-4/кп ГУП Г.МОСКВЫ МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР РЕАЛИЗАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ "МОСРЕАЛСТРОЙ"; Передаточный акт от 26.04.2004г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.4, кад. № 77:06:0007001:10940, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 108 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1868/1
	1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Островитянова, д.4, кад. № 77:06:0007001:10940, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 108 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:06:0007001:10940-77/015/2017-3
	1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Островитянова, д.4, кад. № 77:06:0007001:10940, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 108 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:06:0007001:10940-77/011/2017-2
	1.3.4.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Островитянова, д.4: этаж I, помещение XI - комнаты с 1 по 9

	номер государственной регистрации:	77-77-06/023/2012-950
1.3.5.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Островитянова, д.4, этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9
	номер государственной регистрации:	77-77-06/066/2013-176
1.3.6.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Островитянова, д.4, кад. № 77:06:0007001:10940, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 108 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77-06/003/2014-034
2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:03:0003009:1223
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Сокольники, ул Егерская, д 1, пом III
	Площадь:	82 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.05.2004
	номер государственной регистрации:	77-01/03-410/2004-438
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 12.04.2004 № ЕГ-01 с Волгиным Алексеем Борисовичем
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/023/2015-115/1
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Егерская, д.1, кад. № 77:03:0003009:1223, нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 82 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1867/1
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Егерская, д.1, кад. № 77:03:0003009:1223, нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 82 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:03:0003009:1223-77/015/2017-3
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, г.Москва, ул.Егерская, д.1, кад. № 77:03:0003009:1223, нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 82 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:03:0003009:1223-77/011/2017-2
2.3.5.	вид:	Ипотека, ул.Егерская, д.1 этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, 7

регистрации:	
Получатель выписки:	Руткевич Илья Игоревич

аписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты
 недвижимости, расположенные на территории :
 Москва;
 Республика Адыгея;
 Республика Башкортостан;
 Республика Бурятия;
 Республика Алтай;
 Республика Дагестан;
 Республика Ингушетия;
 Чечено-Ингушская Республика;
 Республика Калмыкия;
 Карачаево-Черкесская Республика;
 Республика Карелия;
 Республика Коми;
 Республика Марий Эл;
 Республика Мордовия;
 Республика Саха (Якутия);
 Республика Северная Осетия;
 Республика Татарстан;
 Республика Тыва;
 Удмуртская Республика;
 Республика Хакасия;
 Чеченская Республика;
 Чувашская Республика;
 Алтайский край;
 Краснодарский край;
 Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
 Приморский край;
 Ставропольский край;
 Хабаровский край;
 Амурская область;
 Архангельская область и Ненецкий АО;
 Астраханская область;
 Белгородская область;
 Брянская область;
 Владимирская область;
 Волгоградская область;
 Вологодская область;
 Воронежская область;
 Ивановская область;
 Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
 Калининградская область;
 Калужская область;
 Камчатский край и Корякский АО;
 Кемеровская область;
 Кировская область;
 Костромская область;
 Курганская область;
 Курская область;
 Ленинградская область;
 Липецкая область;
 Магаданская область и Чукотский АО;
 Московская область;
 Мурманская область;
 Нижегородская область;

Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Саратовская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тульская область;
Тюменская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Санкт-Петербург;
Еврейская А.обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Крым;
Севастополь;

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Абдуллина Гузаль Рахимьяновна

(инициалы, фамилия)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-183628/15-44-321 Б

Резолютивная часть решения объявлена 22 сентября 2017 года

Решение в полном объеме изготовлено 09 октября 2017 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Бубновой Н.Л.,

при ведении протокола помощником судьи Кузьминой Е.И., с использованием средств аудиозаписи,

рассмотрев в открытом судебном заседании обоснованность заявления АО «СИА Интернейшнл ЛТД» о несостоятельности (банкротстве) Закрытого акционерного общества «Айпара и Компания» (ОГРН: 1027728002730, ИНН: 7728264065) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника,

при участии: от ЗАО «СИА ИНТЕРНЕЙШНЛ ЛТД» - Осипов Н.С. (паспорт, доверенность от 18.05.2017);

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.10.2015 принято к производству заявление ЗАО «Навеус» о признании несостоятельным (банкротом) Закрытого акционерного общества «Айпара и Компания».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 07.12.2015 произведена процессуальная замена кредитора - ЗАО «Навеус» на правопреемника - ООО «ЛЕВИН».

В Арбитражный суд города Москвы 27.01.2016 поступило заявление ЗАО «СИА Интернейшнл ЛТД» о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «Айпара и Компания», которое определением от 29.01.2016 принято в качестве заявления о вступлении в дело о банкротстве №А40-183628/15-44-321 «Б».

Представитель ООО «Левин» в судебном заседании 14.06.2016 заявил ходатайство о переходе к упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника, представил в материалы дела лист записи Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающий внесение записи о принятии решения о ликвидации юридического лица и назначении ликвидатор от 03.06.2016, выписку из единого государственного реестра юридических лиц от 09.06.2016.

Протокольным определением от 14.06.2016 суд перешел к рассмотрению дела в порядке упрощенного производства.

Определением от 31.08.2017 (объявлена резолютивная часть) произведена замена кредитора - ООО «ЛЕВИН» на правопреемника - АО «СИА Интернейшнл ЛТД».

Определением суда от 18.09.2017 прекращено производство по заявлению АО «СИА Интернейшнл ЛТД» (правопреемники ООО «ЛЕВИН» и ЗАО «Навеус») о банкротстве ЗАО «АЙПАРА И КОМПАНИЯ».

В судебном заседании рассмотрению подлежал вопрос обоснованности указанного заявления ЗАО «СИА Интернейшнл ЛТД» о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «АЙПАРА И КОМПАНИЯ».

В судебном заседании 31.08.2017 представитель должника заявил ходатайство о прекращении упрощенной процедуры банкротства и перехода к общему порядку банкротства должника, поскольку отсутствуют признаки для ликвидации ЗАО «АЙПАРА И КОМПАНИЯ».

В настоящем судебном заседании представитель ЗАО «СИА ИНТЕРНЕШНЛ ЛТД» представил письменные пояснения, согласие на финансирование процедуры банкротства ЗАО «АЙПАРА И КОМПАНИЯ» в размере 300 000 руб.

Согласно п. 62 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 N 29 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что во исполнение решения суда учредителями (участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительными документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

В этом случае арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего. При этом наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

Правовая позиция, согласно которой нахождение должника в стадии ликвидации и работа ликвидационной комиссии (ликвидатора) не лишают заявителя-кредитора права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом на общих основаниях, если должник обладает признаками банкротства, предусмотренными статьей 3 Закона о банкротстве, и имеются условия, установленные пунктом 2 статьи 33 этого же Закона, поскольку положения статей 224 - 226 указанного Закона, являющиеся специальными нормами права, устанавливающими особенности банкротства ликвидируемого должника, не исключают возможности возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) на общих основаниях - по заявлению кредитора, высказана Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлениях от 23.12.2003 № 12026/03 и от 20.04.2004 № 1560/04.

В связи с этим, если с заявлением о признании банкротом ликвидируемой организации обращается ликвидационная комиссия, то она обязана доказать, что стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.

Если же с таким заявлением обращается кредитор, то он доказывать упомянутое обстоятельство не обязан, при этом если уже создана ликвидационная комиссия, то дело о банкротстве такого должника рассматривается по правилам о банкротстве ликвидируемого должника.

Как следует из материалов дела, 03 июня 2016 года в отношении ЗАО «АЙПАРА И КОМПАНИЯ» внесена запись №7167747572975 о ликвидации данного юридического лица.

В заседании 31.08.2017 представителем ликвидатора в материалы дела представлено решение №07/17 от 07.08.2017 единственного акционера ЗАО «Айпара и Компания» Шарифова А.Т.О. об отмене ранее принятого решения о ликвидации общества.

Определением от 31.08.2017 суд обязал должника представить выписку из ЕГРЮЛ, содержащую сведения об отмене процедуры ликвидации; выписку из реестра акционеров должника, подтверждающую полномочия Шарифова А.Т.О. как единственного акционера должника; документы в отношении имущества должника.

Между тем, определение суда не исполнено, запись об отмене ликвидации ЗАО «АЙПАРА И КОМПАНИЯ» в ЕГРЮЛ не внесена, выписка из реестра акционеров должника, подтверждающая полномочия Шарифова А.Т.О. как единственного акционера должника, в материалы дела не представлена.

В соответствии с выписками из ЕГРН в собственности должника имеется 2 объекта недвижимости общей кадастровой стоимостью 5 708 936,84 руб., в то время как задолженность ЗАО «Айпара и Компания» перед АО «СИА Интернейшнл ЛТД» составляет более 100 млн. руб., что подтверждается вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы от 17.07.2015 по делу А40-37656/15.

При таких обстоятельствах арбитражный суд приходит к выводу о том, что ЗАО «АЙПАРА И КОМПАНИЯ» следует признать несостоятельным (банкротом), применив упрощенную процедуру ликвидируемого должника, в удовлетворении требований должника о прекращении упрощенной процедуры банкротства и переходе к обычной процедуре банкротства должника следует отказать.

Судом установлено, что задолженность ЗАО «Айпара и Компания» в размере 91 283 645,67 руб. – основной долг, 20 657 640,54 руб. – неустойка, 200 000 руб. – расходы по госпошлине подтверждена вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы от 17.07.2015 по делу №А40-37656/15.

Доказательств исполнения должником решения Арбитражного суда г. Москвы от 17.07.2015 по делу №А40-37656/15 в материалы дела не представлено.

В материалы дела не представлено доказательств достаточности имущества должника для удовлетворения кредиторской задолженности.

Кредитор представил письменное согласие на финансирование процедуры банкротства в отношении должника в размере 300 000 руб.

Выслушав представителя кредитора, исследовав материалы дела, арбитражный суд признает заявление ЗАО «СИА Интернейшнл ЛТД» о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «Айпара и Компания» обоснованным и подлежащим удовлетворению. Поскольку должник находится в стадии ликвидации, суд полагает возможным признать должника несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении него конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

В соответствии с п.4 ст.134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования заявителя подлежат включению в реестр требований кредиторов должника.

В соответствии с заявлением кредитора и ст.45 Закона о банкротстве Саморегулируемой организацией арбитражных управляющих «Южный Урал» представлена информация о соответствии Руткевича Ильи Игоревича требованиям предусмотренным ст.ст.20, 20.2 Закона о банкротстве, в связи с чем суд признает необходимым утвердить Руткевича И.И. конкурсным управляющим должника.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.20, 32, 45, 124, 224-225 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст.16, 64, 65, 67, 68, 71, 75,167-170, 176, 223 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать Закрытое акционерное общество «Айпара и Компания» (ОГРН: 1027728002730, ИНН: 7728264065) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ЗАО «Айпара и Компания» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Признать обоснованными и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Айпара и Компания» требования ЗАО «СИА Интернейшнл ЛТД» в размере 91 283 645,67 руб. – основной долг, 20 657 640,54 руб. – неустойка, 200 000 руб. – расходы по госпошлине.

Утвердить конкурсным управляющим ЗАО «Айпара и Компания» Руткевича Илью Игоревича (является членом Саморегулируемой организацией арбитражных

управляющих «Южный Урал», регистрационный номер в государственном реестре арбитражных управляющих -475, ИНН 742200867039).

Прекратить полномочия ликвидатора ЗАО «Айпара и Компания», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать ликвидатора, иные органы управления ЗАО «Айпара и Компания» в трехдневный срок передать конкурсному управляющему должника бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст.ст.28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (незамедлительно после опубликования).

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего ЗАО «Айпара и Компания» **на 12 марта 2018 года на 11 час. 00 мин.** в помещении Арбитражного суда г.Москвы по адресу: 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская дом 17, **зал №9010, 9-й этаж.**

Взыскать с ЗАО «Айпара и Компания» в пользу ЗАО «СИА Интернейшнл ЛТД» государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.Л. Бубнова



14.2. Объекты-аналоги, использованные в рамках Сравнительного подхода для оценки объекта 1

Аналог №1

Свободное назначение, 141 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Академика Виноградова, 1 [На карте](#)

Тропарево, 20 мин. пешком

Избранное
 Поделиться
 Сохранить
 Добавить в избранное
 Пожаловаться

Ипотека от
от 301 821 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

33 840 000 Р

240 000 Р за м²

ИПБО

ТЕРРА-М

Агентство недвижимости

13 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Площадь: **141 м²**

Этаж: **1 из 16**

Помещение: **Занято до мая 2018**

Назначение: выпечка, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, бар, кондитерская, бытовые услуги, выставка, цветы, фрукты, кальянная, офис, другое, аптека, продукты, магазин, шаурма, стоматология, мастерская, коммерция, фотостудия, зона кассы, автозапчасти, алимаркет, антикафе, бижутерия, бутик, бытовая техника, фото студия, турагентство, товары для дома, тату салон, сувениры, свободное назначение, общепит, арендный бизнес, букиниерская контора, буфет, готовый бизнес, детский клуб, детский магазин, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, косметика, кулинария, фастфуд, суши, салон связи, рыба, пиццерия, нотариальная контора, пункт выдачи

Продам СРОЧНО!!! Помещение с ремонтом, готовый бизнес.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	33 840 000 Р
Ставка	240 000 Р за м ²
Налог	УСН

Тип сделки: **Свободное назначение**

[Узнать больше](#)
[Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,3 м
Высотные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество машин/мест	2
Мощность, кВт	29

Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Академика Виноградова, 1

Тропарево, 20 мин. пешком

[На карте](#)
[Панорама](#)
[Панорама спутник](#)

33 840 000 Р

240 000 Р за м²

ИПБО

ТЕРРА-М

Агентство недвижимости

13 объявлений

+7 495 771-56-04

+7 916 277-60-77

Позвоните, напишите, что вас интересует объявление по ссылке

[Написать сообщение](#)

БАНК ЗЕНИТ

Ипотека от
от 301 821 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

БАНК ЗЕНИТ

Ипотека от
от 301 821 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

БАНК ЗЕНИТ

Ипотека от
от 301 821 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/170219551/>

Аналог №2

Свободное назначение, 143,9 м²

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Мельникова, 3к2 [На карте](#)

▲ Волгоградский проспект, 9 мин. пешком

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



Площадь: **143,9 м²** Этаж: **1 из 23** Помещение: **Свободно**

На продажу предлагается помещение свободного назначения площадью 143,9 кв.м. Под чистовую отделку. Плотный жилой массив. [Лот #13603]

Условия сделки

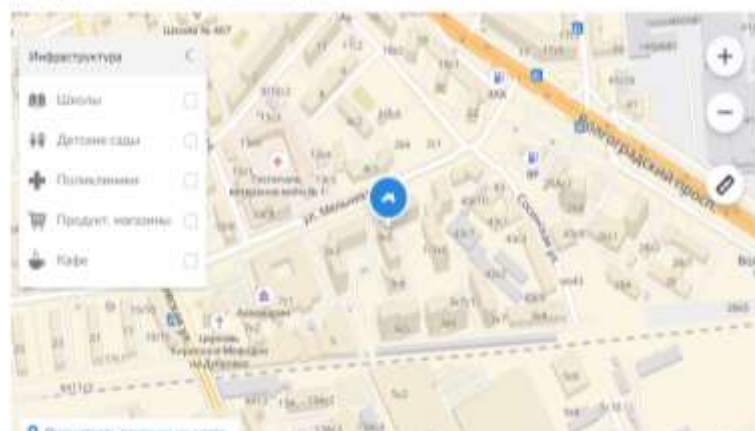
Цена	24 391 769 ₽
Ставка	169 504 ₽ за м²
Налич	НДС включен 3 720 778 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пополнить](#)

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Мельникова, 3к2

▲ Волгоградский проспект, 9 мин. пешком

[На карте](#) [Панорама](#) [Поиск по району](#)



24 391 769 ₽ [+](#)

169 504 ₽ за м²

[PRG](#)

Contact Real Estate

Агентство недвижимости

1467 объявлений

+7 495 151-94-14

Пожалуйста, помните, что обычно это объявление не
сразу

[Написать сообщение](#)



Технопарк Речка
Помещение площадью от 8
прогнозов! 8 кв.м от ТТЗ
Маршрут: Охрана 24/7
Тел.: (495) 104-70-65



Б/О «Васильевский»
Без отделки на берегу
водохранилища, электроснабжение, канализация, 3
электроника.
Тел.: (495) 263-74-08

24 391 769 ₽ [+](#)

169 504 ₽ за м²

[PRG](#)

Contact Real Estate

Агентство недвижимости

1467 объявлений

+7 495 151-94-14

Пожалуйста, помните, что обычно это объявление не
сразу

[Написать сообщение](#)



Технопарк Речка
Помещение площадью 1
прогнозов! 8 кв.м от ТТЗ
Маршрут: Охрана 24/7
Тел.: (495) 104-70-65



Б/О «Васильевский»
Без отделки на берегу
водохранилища, электроснабжение, канализация, 3
электроника.
Тел.: (495) 263-74-08

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/169904802/>

Аналог №3

Свободное назначение, 57 м²
 Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш. 130к3 [на карте](#)
 🟢 Речной вокзал, 29 мин. пешком 🟡 Планерная, 30 мин. пешком

📸 8 фото



4 этаж 0/140м

Площадь	Этаж	Помещение
57 м²	1 из 22	Свободно

Назначение: банк, салон красоты, аптека, бытовые услуги, магазин, ателье одежды, медицинский центр, кондитерская, ломбард, парикмахерская, цветы, фотостудия, офис, стоматология

Продается нежилое помещение Свободного Назначения площадью 57,0 кв.м на первом этаже монолитно-кирпичного дома бизнес класса, с отдельным входом. Высокие потолки- 3,5 м, залитая планировка. Дом расположен в большом жилом массиве, множество новых высотных домов преимущественно коммерческой застройки, большая плотность проживающих. Помещение сдано в аренду. Арендатор: продуктовый магазин. Можно рассматривать как стабильный высокодоходный арендный бизнес. Подойдет под аптеку, салон красоты, небольшой мед. центр, магазин, и т.д.

Выполнен хороший качественный ремонт, потолки - амстронг, полы плитка, ламинат,

все коммуникации, электрика

удобный подъезд к дому, с Ленинградского шоссе.

Большое количество мест во дворе для парковки.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	10 000 000 Р
Ставка	175 438 Р за м²
Налог	НДС включен: 1 525 423 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Высота потолков	3,5 м
Состояние	Типовой ремонт

Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш. 130к3
 🟢 Речной вокзал, 29 мин. пешком 🟡 Планерная, 30 мин. пешком

10 000 000 Р

175 438 Р за м²

🟢 ИРГО

ID 24961

+7 915 457-77-16

Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Офисы DM Tower
 Продажа офисов класс
 Панорамные виды, от
 ст.м. Тульская
 Тел. (495) 023-12-65



Ритейл в торговом центре
 Продажа помещений
 входом от 72 м². Рент
 собственный гостевой
 Александровский
 Тел. (495) 477-27-71



База отдыха «Близкое»
 База отдыха на берегу
 озера и реке. Уютный и
 экологически чистый
 отдых.
 Тел. (499) 283-74-08

10 000 000 Р

175 438 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

🟢 ИРГО

ID 24961

+7 915 457-77-16

Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Офисы DM Tower
 Продажа офисов класс
 Панорамные виды, от
 ст.м. Тульская
 Тел. (495) 023-12-65



Ритейл в торговом центре
 Продажа помещений
 входом от 72 м². Рент
 собственный гостевой
 Александровский
 Тел. (495) 477-27-71



База отдыха «Близкое»
 База отдыха на берегу
 озера и реке. Уютный и
 экологически чистый
 отдых.
 Тел. (499) 283-74-08

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/151960004/>

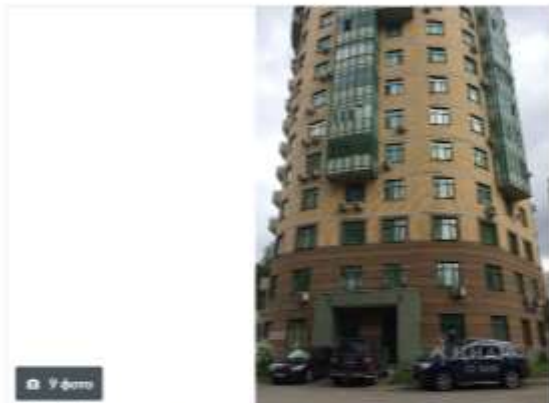
Аналог №4

Свободное назначение, 76,3 м²

Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш. 128к2 На карте

Речной вокзал, 28 мин. пешком Планерная, 30 мин. пешком

В избранное Показать



Площадь: 76,3 м²
Этаж: 1 из 22
Помещение: Свободно

Назначение: выпечка, банк, бар, парикмахерская, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, цветы, фрукты, медицинский центр, офис, другое, аптека, продукты, ломбод, магазин, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, зра салон, автозапчасти, авиа кассы, арендный бизнес, малое производство, парфюмерия, зоомагазин, ювелирный, швейный цех, химчистка, фото студия, учебный центр, услуги, турагентство, торговое, торговля, торговая площадь, товары для дома, пенярия, тпл, типография, автомойка, тату салон, сумки, сувениры, свободное назначение, салон, рабочий кабинет, представительство, пункт выдачи, оптика, обувь, одежда, нотариальная контора, букмекерская контора, маникюр, бутик, массажный салон, детский магазин, обмен валюты, косметология, кофейня, пиццерия, зоотовары, интернет магазин, зубная поликлиника, клиентский офис

Продается помещение свободного назначения, с отделкой. Подъезд с Ленинградского шоссе (под шлагбаум) или с Валдайского проезда. Оперативный показ и выход на сделку. Звоните, на письменные запросы НЕ ОТВЕЧАЕМ!!!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	12 500 000 Р
Ставка	163 826 Р за м²
Налог	НДС включен 1 906 779 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Посмотреть

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество морских контейнеров	1
Мощность, кВт	15

12 500 000 Р

163 827 Р за м²

ИФО

Д-Эстейт

Агентство недвижимости

39 объявлений

+7 495 782-35-67

Пожалуйста, помните, что мы не отвечаем на сообщения

Написать сообщение



Бизнес JAZZ
Продажа торговых пт
с парковочными местами
ТТХ, 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-50-12



Европейский макет
«Пан Мери»
Продажа офиса с от
бизнес-назначением и ин
владельческого уровня
паркингом. м. Алексеев
Тел.: (495) 477-50-12

12 500 000 Р

163 827 Р за м²

Следить за изменениями цены

Включены НДС

ИФО

Д-Эстейт

Агентство недвижимости

39 объявлений

+7 495 782-35-67

Пожалуйста, помните, что мы не отвечаем на сообщения

Написать сообщение



Бизнес JAZZ
Продажа торговых площадей
с парковочными местами
ТТХ, 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-50-12



Европейский макет
«Пан Мери»
Продажа офиса с от
бизнес-назначением и ин
владельческого уровня. Сал
паркингом. м. Алексеев
Тел.: (495) 477-50-12

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/167541672/>

Аналог №5

80

14.3. Объекты-аналоги, использованные в рамках Сравнительного подхода для оценки объекта 2

Аналог 1

Свободное назначение, 113,8 м²

Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Бестужевых, 215 На карте

М: Отрадное, 14 мин. пешком М: Бибирево, 19 мин. пешком

В избранное [Пожаловаться](#)

16 фото

ЦИАН ID 314108

Площадь: **113,8 м²**

Этаж: **1 из 9**

Помещение: **Свободно**

Назначение: торговая площадь, продукты, малое производство, кафе/ресторан, салон красоты, нотариальная контора, медицинский центр

Встроенное помещение на первом этаже жилого дома, (бывшее помещение Сбербанка) Расположено в жилом массиве в районе Отрадное Северо-Восточного административного округа Москвы.

Общая площадь: 113,8 м²
 Высота потолков: 2,50 м
 Планировка: свободная
 Расположение: смешанно изолированное
 Помещение имеет 2 входные группы.
 Наличие инженерных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.

Транспортная доступность:
 Ближайшие станции метро: Отрадное, Бибирево;
 Ближайшая транспортная магистраль: Алтуфьевское шоссе;
 Удаленность от МКАД: 6 км.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 919 775-01-01
Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление (ЦИАН)

Условия сделки

Цена	11 460 000 Р
Ставка	100 703 Р за м²
Налог	НДС включен 1 748 135 Р
Тип сделки	Свободная продажа

11 460 000 Р ▼

100 703 Р за м²

ИД:

ID 314108

+7 919 775-01-01

Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление (ЦИАН)

[Написать сообщение](#)

ЖК LIFE-Б
 Торговая и
 Витринная
 площадь от 1
 Тел.: (495) 1

Проектная документация на реконструкцию

Офисы DM
 Города и
 Покровка
 от м. Тульская
 Тел.: (495) 1

БТО офисы
 Более 1000

11 460 000 Р ▼

100 703 Р за м²

ИД:

ID 314108

+7 919 775-01-01

Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление (ЦИАН)

[Написать сообщение](#)

Деловой центр.
 Просторно и уютно
 23 м², 1 этаж С
 метрополитена.
 Тел.: (495) 858-7

Офисы DM Тен
 Продажа офисов
 Покровка вид
 от м. Тульская
 Тел.: (495) 023-1

Апеллы в торговле
 Продажа площади
 выдана от 72 м²
 собственная г/п
 Алтуфьевская.
 Тел.: (495) 477-2

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/162432857/>

Свободное назначение, 71,5 м²

Москва, СВАО, р-н Свиблово, проезд Берингов, 4 На карте

▲ Свиблово, 5 мин. пешком
▲ Ботанический сад, 24 мин. пешком
▲ Бабушкинская, 26 мин. пешком

♥ В избранное
←
↻
↑
↓
▲ Показать карту



2 фото

Площадь: **71,5 м²**
 Этаж: **1 из 9**
 Помещение: **Свободно**

Назначение: ателье одежды, бытовые услуги, парикмахерская, салон красоты, фитнес, хостел, зоомагазин, спортзал, гостиница, офис, ломбард, магазин, аптека, нотариальная контора, частная практика, детский сад, фотостудия, стоматология, кра-салон, бильярдная, интернет магазин, турагентство, тату салон, другое, мастерская

1986 год постройки, серия дома П44, муниципальная отделка, высота потолков 2,65 м, чистый подъезд, дом во дворе. Рядом много магазинов, круглосуточный супермаркет возле дома, Петерочка, Атак, Золотой Вавилон, прямо возле дома Храм, парк Зодиак, рядом дом творчества, школы, детские сады, гимназии. Двухэтажный гараж-подземка без выезда. 2-х комнатная коммунальная (бывшая) квартира площадью

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки	
Цена	11 500 000 Р
Ставка	160 839 Р за м²
Налог	НДС включен 1 754 237 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#)
▲ Показать карту

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,65 м
Вход	Общий со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество комнат	2
Мощность, кВт	15

11 500 000 Р ↓

160 839 Р за м²

✓ ИФО:
Дина Прохорова
 Частный менеджер
 10 объявлений

+7 926 219-31-07

Пожалуйста, свяжитесь, кто выложил это объявление
 (3 дня)

[Написать сообщение](#)



Бата-отдых
 Бата-отдых
 здание и все
 оборудование
 ресторанов.
 Тел.: (495) 2



Европейский
 «Парк Мира»
 Продажа и
 аренда
 европейского
 парков. Тел.: (495) 4

160 839 Р за м²

✓ ИФО:
Дина Прохорова
 Частный менеджер
 10 объявлений

+7 926 219-31-07

Пожалуйста, свяжитесь, кто выложил это объявление
 (3 дня)

[Написать сообщение](#)



Бата-отдых
 здание и все
 оборудование
 ресторанов.
 Тел.: (495) 2



Европейский
 «Парк Мира»
 Продажа и
 аренда
 европейского
 парков. Тел.: (495) 4

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/169679447/>

Аналог №3

В избранное

Поделиться

Пожаловаться

27 фото

ЦИАН ID 22754

Площадь

113 м²

Этаж

1 из 17

Помещение

Свободно

Назначение: магазин, бытовые услуги, аптека, салон красоты, кондитерская, офис, продукты, медицинский центр, фрукты

СРОЧНО!!! СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Продается нежилое помещение на первом этаже семнадцатитяжного жилого дома в ЖК "Головино". Под магазин, салон красоты, детский клуб, аптеку. Был магазин продуктов. Электричество 25кВт. Все коммуникации. Холодильники. Видеонаблюдение. Собственность с 2014 года.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	15 700 000 ₽
Ставка	138 938 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 394 916 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#)
[Пожаловаться](#)

Юридический адрес

Предоставляется

Вид

Отдельный с улицы

Состояние

Типовой ремонт

Москва, САО, р-н Войковский, Нарская ул., 1Ах3

Войковская, 15 мин. пешком

На карте Плановые Планировщик

Инфраструктура

Школы

Детские сады

Политехникум

Продукт магазины

Кафе

15 700 000 ₽

138 938 ₽ за м²

PRO

ГОД-Риэлти

Агентство недвижимости

63 объявления

+7 916 168-86-49

+7 963 641-11-55

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление из ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Галерея JAZZ

Продажа торговых помещений в ТТК, 200 м от метро

Тел.: (495) 477-00-

Галерея JAZZ

Продажа торговых помещений в ТТК, 200 м от метро

Тел.: (495) 477-00-

Галерея JAZZ

Продажа торговых помещений в ТТК, 200 м от метро

Тел.: (495) 477-00-

Галерея JAZZ

Продажа торговых помещений в ТТК, 200 м от метро

Тел.: (495) 477-00-

Галерея JAZZ

Продажа торговых помещений в ТТК, 200 м от метро

Тел.: (495) 477-00-

Галерея JAZZ

Продажа торговых помещений в ТТК, 200 м от метро

Тел.: (495) 477-00-

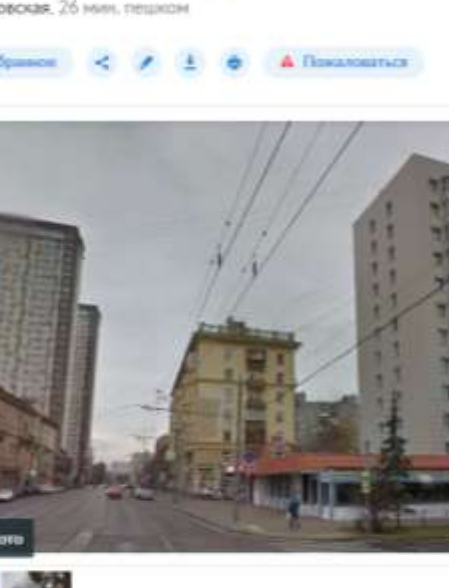
Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/147387132/>

Свободное назначение, 134 м²

Москва, ВАО, р-н Измайлово, 6-я Парковая ул., 27 [На карте](#)

M Первомайская, 8 мин. пешком **M** Измайловская, 15 мин. пешком
M Щелковская, 26 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [✎](#) [↓](#) [↺](#) [Показать еще](#)



2 фото

Площадь: **134 м²**

Этаж: **1 из 9**

Примечание: **Свободно**

Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, хостел, медицинский центр, аптека, стоматология, интернет магазин, массажный салон, детский центр, учебный центр, услуги

Предлагается в продажу помещение в пешей доступности от метро, первый этаж, отдельный вход, хорошее окружение. Подходит под все виды деятельности кроме крепкого алкоголя.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвать телефон](#)

Условия сделки	
Цена	14 900 000 ₽
Скидка	111 194 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 272 881 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Поделиться](#)

Высота потолков: 2,64 м

Внутренние окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Мещаность, этл: 15

14 900 000 Р

111 194 Р за м²

FBO

ID 5495

+7 915 299-59-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

[Написать сообщение](#)



Офисы DM
Продажа и
Покраска
от н. Тулы
Тел.: (495) ...



Европейский
«Парк Мир»
Продажа и
Бизнес-ка
европейского
паркинга; н.
Тел.: (495) ...

[Следить за изменениями цены](#)

Включены НДС

FBO

ID 5495

+7 915 299-59-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

[Написать сообщение](#)



Офисы DM
Продажа и
Покраска
от н. Тулы
Тел.: (495) ...



Европейский
«Парк Мир»
Продажа и
Бизнес-ка
европейского
паркинга; н.
Тел.: (495) ...



Б./О «Ваша
Ваша идея
подготовки
отделения
разработки
Тел.: (495) ...

Аналог 5

Свободное назначение, 174 м²

Москва, ВАО, р-н Измайлово, 7-я Парковая ул., 3/9 [На карте](#)

[М](#) Первомайская, 5 мин. пешком

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

22 500 000 ₽

129 310 ₽ за м²


На Савеловской
 Агентство недвижимости
 26 объявлений
+7 926 277-58-11
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
[Написать сообщение](#)



11 фото

ЦИАН ID 495129













Площадь: **174 м²**

Этаж: **1 из 6**

Помещение: **Свободно**

Назначение: магазин, кафе/ресторан, аптека, кальянная, бытовые услуги, бар, гостиница, парикмахерская, медицинский центр, продукты, офис, стоматология, коммерция, шоурум, общепит

Продается помещение свободного назначения на 1-м этаже 6-и этажного жилого дома, общей площадью 174 м.кв., расположенное в доме, находящемся на первой линии по 7-й Парковой улице всего в 5 минутах от метро Первомайская. Помещение выгодно подойдет как для использования под торговую площадь, так и для использования под офис, небольшое кафе, хостел, аптеку, мед. центр (в т.ч. стоматологию и т.д.). Кабинетная планировка, есть возможность перепланировать в удобные для использования площади (всего 2-е несущих стены), два входа (с улицы и со двора). В собственности помещение у юр. лица. На все интересующие вопросы готов ответить по телефону. Звоните уважаемые покупатели и коллеги.

Условия сделки

Цена	22 500 000 ₽
Стемя	129 310 ₽ за м²
Налог	НДС включен 3 432 203 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
[Пополнить](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество мокрая точка	2
Мощность, кВт	10

Москва, ВАО, р-н Измайлово, 7-я Парковая ул., 3/9

[М](#) [Первомайская](#), 5 мин. пешком



Б/О «Васи»
Базы отдыха
отопление
растворная.
Тел.: (499)...



Офисы ДН
Продажа и
Покорения
от м. Тимирязев
Тел.: (495)...

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/151891631/>

14.4. Документы, подтверждающие квалификацию оценщика


Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14.04.2017 г. № 2415

**Смолин
Павел Александрович**

Паспорт 75 02 758841, выдан УВД Курчатовского района г. Челябинска.
Дата выдачи 17.09.2002 г. Код подразделения 742-043

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.04.2017 г. за № 2415

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 13.04.2017 г.

Исполнительный директор


М. О. Ильин



002415

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

3840 «Экспертный совет», Москва, 2010 г. «ЭС». Регистрационный № 02-05/08022-НС/РБ. ОГРН № 104507264143. www.expertnyy-sovet.ru

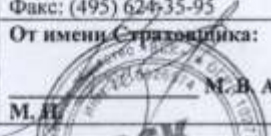
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4002850
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Смолин Павел Александрович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95	Смолин Павел Александрович Дата рождения: 22.12.1949 Место рождения: г. Губаха Пермской области Паспорт: 75 02 758841, выдан УВД Курчатовского района г. Челябинска. Дата выдачи 17.09.2002 г. Код подразделения 742-043 Адрес регистрации: 454015, г. Челябинск, ул. Яхонтовая, д.14
От имени Страховщика:  М. В. Агаджанова	 П. А. Смолин

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Финансовая академия
при
Государственном банке РФ

г Москва

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ABC 0028368

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 26 июня 2000 года

Смольни
Давру Александровичу

ПРИСУЖАЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

экономист

по специальности
«Финансы и кредит»



Президент Российской Федерации
Министр Финансов Российской Федерации

Ректор

С.М. Смирнов

МФР России. ДИМ



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫШЕШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 564/2000

Фамилия, имя, отчество

Смолин Павел Александрович

Дата рождения 22 декабря 1949 г.

Предшествующий документ об образовании Диплом о высшем образовании
Челябинского высшего военного авиационного училища штурманов,
Ш №214758, 1971 г.Вступительные испытания проходил(а)
Поступил(а) в 1998 г. в Финансовую академию
при Правительстве Российской ФедерацииЗавершил(а) обучение в 2000 г. в Финансовой академии
при Правительстве Российской Федерации

Нормативный период обучения по очной форме 5 лет

Направление/специальность ФИНАНСЫ И КРЕДИТ

Специализация Оценка собственности

Курсовые работы:

Основы права России - *отлично*, Мировая экономика - *отлично*,
Статистика - *хорошо*, Экономика предприятия - *отлично*,
Экономическая теория - *отлично*, Бухгалтерский учет - *отлично*,
Оценка стоимости недвижимости - *отлично*, Деньги, кредит, банки - *отлично*,
Реструктуризация предприятия - *хорошо*, Финансы - *хорошо*.

Практика:

Преддипломная производственная практика, 12 недель, *отлично*

Итоговые государственные экзамены:

Государственный квалификационный экзамен по специальности
с оценкой: *отлично*Выполнение и защита выпускной квалификационной работы
на тему:Методы оценки рыночной стоимости пакетов акций российских
предприятийс оценкой: *отлично*Данный диплом дает право профессиональной деятельности
в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

Документ содержит количество листов:

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Финансовая академия
при Правительстве
Российской ФедерацииПРИЛОЖЕНИЕ
К ДИПЛОМУ№ *408 002958**584/2000*
(регистрационный номер)

(дата выдачи) год

Решением
Государственной
аттестационной
комиссии

от 26 июня 2000 года

присуждена
Квалификация

ЭКОНОМИСТ

по специальности

"Финансы и кредит"

Ректор
проф. Гривнов А.Г.Декан
проф. Павлов Г.С.

Секретарь

М. П.

Лист №1



НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чувкова, д. 2 б
Филиал в г. Челябинске: 454092, г. Челябинск, ул. Воровского, д. 11, оф. 39
Телефон: (351) 237-37-37 Факс: (351) 730-08-80

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603188991 Серия ПООП**

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (АО «НАСКО») (далее - Страховщик) и
ООО «Центр финансовых стратегий и оценочных технологий» (далее - Страхователь) в соответствии
с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г.
заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Центр финансовых стратегий и оценочных технологий», Адрес: г. Челябинск,
ул. Елькина, д. 45, оф. 20, ИНН 7453203570, КПП 745301001

2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной
деятельности Страхователя.

3. Страховая сумма (лимит возмещения): 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей)
в т.ч. по одному страховому случаю: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей)

4. Франшиза не установлена.

5. Страховая премия к уплате: 5 400,00 руб. (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек), единовременно.

6. Срок действия договора с "03" марта 2018 г. по "02" марта 2019 г.
Иск по требованиям, вытекающим из договора страхования, может быть предъявлен в течение трех лет.

7. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах
страхования.

8. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" марта 2018 г. и
Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков в редакции от 06.06.2006 г.
являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страховщик:
Заместитель директора
филиала в г. Челябинске



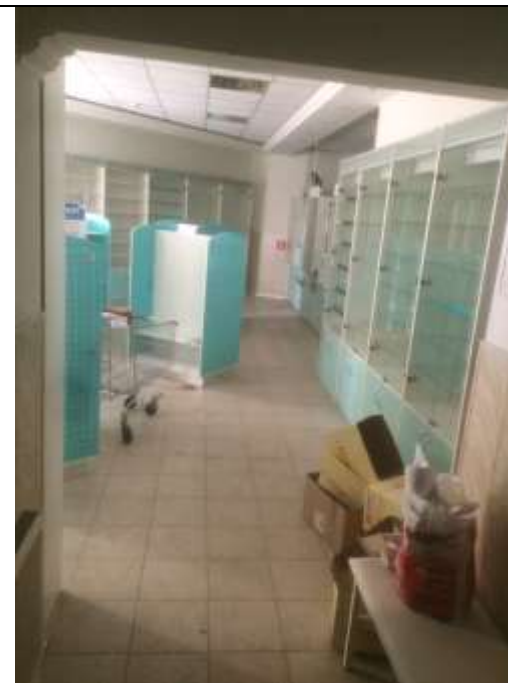
С правилами страхования ознакомлен и
согласен. Правила страхования получил.
Страхователь:

Директор

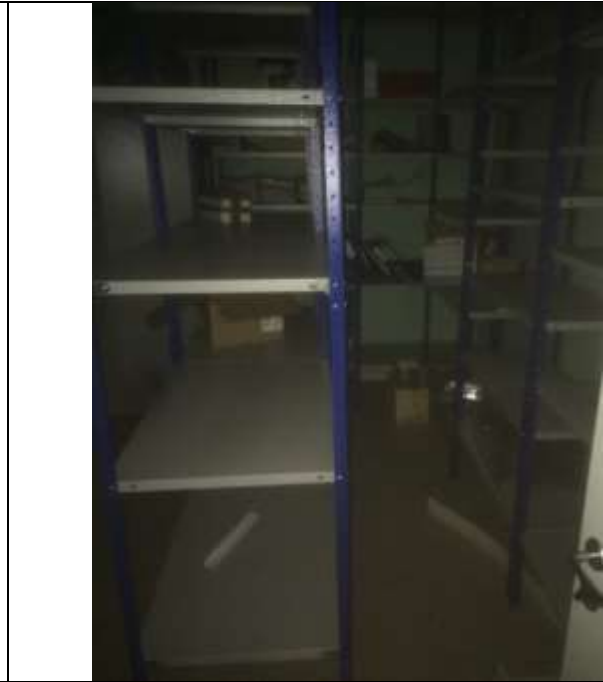


12 "марта 2018 г. в филиале г. Челябинске

Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:06:0007001:10940, общей площадью 108,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Теплый стан, ул. Островитянова, д. 4 , пом. XI













Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:03:0003009:1223, общей площадью 82,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, р-н Сокольники, ул. Егерская, д. 1 , пом. III









