



оценка и экспертиза

ФАЛЬКОНЭ

ОТЧЕТ № ФО-00101858-Н

**Об оценке рыночной стоимости
объекта имущества, а именно:**

**Нежилое помещение, общей площадью 134,9 кв.м.,
расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128,
номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III
(Кадастровый номер: 77:06:0007003:11747)**

Заказчик: ЗАО ТСК «Евро-Старт»
Договор на проведение оценки: ФО-00101858-Н от 21 июня 2018 г.
Задание на оценку: ФО-00101858-Н от 21 июня 2018 г.
Оценка проведена по состоянию на: 21 июня 2018 г.
Дата составления отчета: 25 июня 2018 г.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Сведения о Заказчике.....	6
2.3. Сведения об Исполнителе	7
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И СТАНДАРТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	9
3.1. Обязательные стандарты, использованные в оценке	9
3.2. Допущения и ограничительные условия	9
4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	11
4.1. Описание объекта оценки.....	11
4.2. Список документов, переданных Заказчиком для проведения оценки	12
4.3. Описание местоположения	12
5. АНАЛИЗ РЫНКА.....	13
5.1. Анализ макроэкономики	13
5.2. Анализ рынка недвижимости	15
5.3. Анализ соответствия объектов - аналогов рыночным условиям	17
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	19
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	19
6.1. Определение рыночной стоимости	19
6.2. Оцениваемые права.....	19
6.3. Процесс оценки.....	19
6.4. Обзор подходов к оценке	19
7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	20
7.1. План оценки, последовательность определения стоимости объекта оценки	20
7.2. Затратный подход. Отказ от применения подхода	20
7.3. Доходный подход. Отказ от применения подхода.....	21
7.4. Сравнительный подход.....	21
7.5. Сравнительный подход. Определение стоимости объекта оценки	23
7.6. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки	27
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГРЕШНОСТИ РАСЧЕТОВ	28
8.1. Анализ точности результатов оценки.....	28
8.2. Определение доверительного интервала рыночной стоимости объекта оценки	29
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	30
10. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ	30
10.1. Сертификат качества оценки.....	30
11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	31
12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	32
13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	34

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

25 июня 2018 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку и Договором об оценке № ФО-00101858-Н от 21 июня 2018 г., специалистами ООО «Фальконэ Центр», произведена оценка рыночной стоимости объекта, а именно: Нежилое помещение, общей площадью 134,9 кв.м., расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III (Кадастровый номер: 77:06:0007003:11747)

Характеристика оцениваемого объекта представлена в Таблице № 5.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: Для реализации в рамках конкурсного производства, с целью определения судом начальной продажной цены на публичных торгах.

Оценка проведена по состоянию на 21 июня 2018 г.

В системе нумерации Оценщика Отчет имеет № ФО-00101858-Н.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов в период Июня 2018 года, с учетом технического состояния.

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Затратного и Доходного подходов и произвести оценку Сравнительным подходом.

При оценке оценщик исходил из предположения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами и ограничениями на их возможное использование.

Данные о балансодержателе не были предоставлены Оценщику.

Визуальный осмотр оценщиком не проводился, оценщик основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Сведения о состоянии объекта оценки взяты со слов Заказчика.

Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, а именно, Нежилого помещения, общей площадью 134,9 кв.м., находящегося по адресу: РФ, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III, по состоянию на 21 июня 2018 г., с учетом округления, составляет:

22 039 200 рублей 00 копеек

(Двадцать два миллиона тридцать девять тысяч двести рублей 00 копеек)

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки, с учетом округления и НДС (18%), составляет: 17 631 360 рублей 00 копеек (Семнадцать миллионов шестьсот тридцать одна тысяча триста шестьдесят рублей 00 копеек)

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету прошу обращаться непосредственно в ООО «Фальконэ Центр».

С уважением,
Генеральный директор ООО «Фальконэ Центр»
Оценщик ООО «Фальконэ Центр»


Голосов Я.В.
Акмулина И.К.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы	
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 134,9 кв.м.
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III
Правообладатель	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.) (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078)
Обременения	<ul style="list-style-type: none"> — Не зарегистрировано (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078). — При оценке оценщик исходит из предположения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами и ограничениями на их возможное использование или и распоряжение.
Балансодержатель	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.)
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости не предоставлены оценщику
Кадастровая стоимость	Данные о кадастровой стоимости не предоставлены оценщику
Кадастровый номер	77:06:0007003:11747
Характер текущего пользования объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> — Нежилое помещение, офис. — Используется по назначению.
Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.)
Список документов, переданных заказчиком для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> — Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 586078 (копия). — Фотоматериал.
Состав оцениваемых прав	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с определением вида стоимости в ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 года №255
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"> — Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - для реализации в рамках конкурсного производства, с целью определения судом начальной продажной цены на публичных торгах. — Результаты оценки должны использоваться заказчиком оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки объекта оценки, установленными договором и заданием на проведение оценки.
Допущения, ограничения и стандарты, используемые в оценке	Допущения, ограничения и стандарты, используемые в оценке, указываются в соответствующих разделах отчета
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки
Дата оценки	21 июня 2018 г.
Дата осмотра объекта	<ul style="list-style-type: none"> — Визуальная инспекция объекта оценщиком не проводилась, т.к. не оговорено Заданием на оценку. — Информация об объекте оценки, включая фотоматериалы, предоставлены заказчиком. — Оценка проведена в предположении, что характер использования объектов оценки соответствовал

	разрешённому использованию, а само имущество находилось в том состоянии, которое отражено в документах, предоставленных заказчиком. — Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра, не выявлены.
Срок проведения оценки	21 июня 2018 г. - 25 июня 2018 г.
Дата составления отчета	25 июня 2018 г.
Реестровый номер в системе оценщика	В системе нумерации оценщика отчет имеет № ФО-00101858-Н
Основание для проведения оценки	— Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества № ФО-00101858-Н от 21 июня 2018 г. — Задание на оценку № ФО-00101858-Н от 21 июня 2018 г.
Порядок и сроки предоставления информации	— Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора. — Документы для оценки предоставлены Заказчиком 21 июня 2018 г.
Результаты расчета рыночной стоимости при применении Сравнительного подхода (в рублях)	22 039 200 рублей 00 копеек (Двадцать два миллиона тридцать девять тысяч двести рублей 00 копеек)
Результаты расчета рыночной стоимости при применении Доходного подхода (в рублях)	Не применялся
Результаты расчета рыночной стоимости при применении Затратного подхода (в рублях)	Не применялся
Итоговое значение стоимости	22 039 200 рублей 00 копеек (Двадцать два миллиона тридцать девять тысяч двести рублей 00 копеек)

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Задание и результат	Составить отчет о рыночной стоимости объекта имущества по представленным документам. Отчет в 1 экземпляре.
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 134,9 кв.м.
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III
Правообладатель	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.) (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078)
Обременения	— Не зарегистрировано (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078). — При оценке оценщик исходит из предположения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами и ограничениями на их возможное использование или распоряжение.
Балансодержатель	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.)
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости не предоставлены оценщику
Кадастровая стоимость	Данные о кадастровой стоимости не предоставлены оценщику
Кадастровый номер	77:06:0007003:11747
Характер текущего пользования объекта оценки	— Нежилое помещение, офис. — Используется по назначению.
Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.)

Список документов, переданных заказчиком для проведения оценки	— Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 586078 (копия). — Фотоматериал.
Состав оцениваемых прав	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с определением вида стоимости в ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 года №255
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	— Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - для реализации в рамках конкурсного производства, с целью определения судом начальной продажной цены на публичных торгах. — Результаты оценки должны использоваться заказчиком оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки объекта оценки, установленными договором и заданием на проведение оценки.
Допущения, ограничения и стандарты, используемые в оценке	Допущения, ограничения и стандарты, используемые в оценке, указываются в соответствующих разделах отчета
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки
Дата оценки	21 июня 2018 г.
Дата осмотра объекта	— Визуальная инспекция объекта оценщиком не проводилась, т.к. не оговорено Заданием на оценку. — Информация об объекте оценки, включая фотоматериалы, предоставлены заказчиком. — Оценка проведена в предположении, что характер использования объектов оценки соответствовал разрешённому использованию, а само имущество находилось в том состоянии, которое отражено в документах, предоставленных заказчиком. — Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра, не выявлены.
Срок проведения оценки	21 июня 2018 г. - 25 июня 2018 г.
Дата составления отчета	25 июня 2018 г.
Реестровый номер в системе оценщика	В системе нумерации оценщика отчет имеет № ФО-00101858-Н
Основание для проведения оценки	— Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества № ФО-00101858-Н от 21 июня 2018 г. — Задание на оценку № ФО-00101858-Н от 21 июня 2018 г.
Порядок и сроки предоставления информации	— Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора. — Документы для оценки предоставлены Заказчиком 21 июня 2018 г.

2.2. Сведения о Заказчике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик оценки	<p>Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») Юр. адрес: 141200, Московская область, г. Пушкино, ул. Чайковского, д.8 Фактический адрес: 117321, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.128 ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г. ИНН 7727059810 КПП 503801001 ОКПО 44469784</p>
-----------------	--

	ОКАТО 46247501000 Р/с 4070281000005381000 К/с 30101810900000000810 в «ИНТЕРАКТИВНЫЙ БАНК» (ООО) г. Москва БИК 044599810 тел. (495) 420-85-01, (495) 420-89-11; т/факс (495) 420-78-22
--	---

2.3. Сведения об Исполнителе

Деятельность компании Общество с ограниченной ответственностью «Фальконэ Центр» в сфере оценки имущества регулируется законодательством РФ, а именно: Федеральным законом №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральным законом №157-ФЗ от 27.07.2006 г. О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где указано, что Субъектами оценочной деятельности признаются лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность (ст.4). Юридическое лицо (Оценочная компания) обязано иметь в штате не менее 2-х оценщиков, работающих на основании трудового договора (ст. 15.1 №157-ФЗ от 27.07.2006 г.).

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора, а также сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор приведены в таблице ниже.

Таблица 4. Сведения компании

	<p align="center">ООО «Фальконэ Центр» (Общество с ограниченной ответственностью «Фальконэ Центр») Юр. адрес: 101000, г. Москва, ул. Покровка, 1/13/6, стр. 2, офис 35. Почт. адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 17. Факт. адрес: 115280, г. Москва, ул. Мастеркова, д. 2, офис 303. ОГРН 1127746310196 от 12/04/2012 г. ИНН 7701955114, КПП 770101001 Р/сч 40702810738260017759, К/сч 30101810400000000225 Банк Сбербанк России ПАО г. Москва, БИК 044525225 ОКПО 09260240, ОКВЭД 74.14 тел: +7495-782-76-39, e-mail: 7827639@mail.ru, Url: falcone-ocenka.ru</p>
Сведения Исполнителя	
	<p>Сведения об оценщиках, состоящих в штате компании</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2 А, офис 5, тел/факс 495-225-74-15, реестровый номер в едином государственном реестре СРО 0003), реестровый номер 008141, свидетельство о членстве в СРО №0019937 от 24.08.2015 г. Срок действия 3 года. • Сведения об образовании оценщика: Диплом КВ№62032 от 08.06.2012 г., ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», квалификация «Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И№947555 от 26.06.2012 г., Московский Государственный Строительный Университет, по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер №У-650/12 от 2012 г., ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», по теме: «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза». • Сведения о страховании ответственности оценщика: Договор (страховой полис) №433-121121/17/0321R/776/00001/7-008141 от 07.04.2017 г. в СПАО «ИНГОССТРАХ» обязательного страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 300 000 руб., период страхования 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. • Сведения о квалификационном аттестате: Квалификационный аттестат №001074-2 от 01.12.2017 г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого
Сведения специалиста-оценщика Акмулина Инна Константиновна	

	<p>имущества». Срок действия 3 года.</p> <p>Квалификационный аттестат № 001878-1 от 12.01.2018 г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия 3 года.</p> <p>Квалификационный аттестат № 011085-3 от 17.04.2018 г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса». Срок действия 3 года.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2009 года. • Контактная информация: Место нахождения оценщика: 115280, г. Москва, ул. Мастеркова, д. 2, офис 303. Номер телефона: (495) 782-76-39 Адрес электронной почты: 7827639@mail.ru
<p>Сведения специалиста-оценщика</p> <p>Малахов Александр Владимирович</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2 А, офис 5, тел/факс 495-225-74-15, реестровый номер в едином государственном реестре СРО 0003), реестровый номер 006000, свидетельство о членстве в СРО №0020050 от 26.09.2015 г. Срок действия 3 года. • Сведения об образовании оценщика: Диплом БВС№0050575 от 18.06.1996 г., Московская государственная академия автомобильного и тракторного машиностроения, по специальности «Автомобиле- и тракторостроение», квалификация «Инженер». Диплом о профессиональной переподготовке ПП№635258 от 29.12.2004 г. Московский государственный технический университет «МАМИ», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 786\2009 от 25.09.2009 г. Московский государственный технический университет «МАМИ», по программе «Оценочная деятельность». • Сведения о страховании ответственности оценщика: Полис (договор) №04/17/134/601 от 12.09.2017 г. в ПАО СК «Росгосстрах» обязательного страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 3 000 000 руб., период страхования 16.09.2017 г. по 15.09.2018 г. • Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2004 года. • Контактная информация: Место нахождения оценщика: 115280, г. Москва, ул. Мастеркова, д. 2, офис 303. Номер телефона: (495) 782-76-39 Адрес электронной почты: 7827639@mail.ru
<p>Сведения о страховании ответственности оценочной компании</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Сведения о страховании ответственности оценочной компании: Полис (договор) №05/17/134/601 от 12.09.2017 г. в ПАО СК «Росгосстрах» обязательного страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности. Страховая сумма 5 000 000 руб., период страхования 16.09.2017 г. по 15.09.2018 г.
<p>Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ</p>	
<p>Оценщик</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Малахов Александр Владимирович • Акмулина Инна Константиновна
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. • Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. • Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом)

или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Прочие организации и специалисты не привлекались к проведению оценки и подготовке данного Отчёта об оценке.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И СТАНДАРТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

3.1. Обязательные стандарты, использованные в оценке

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 г. №385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №722 «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)»;
- Стандарты Российского общества Оценщиков.

Оценщик использовал данные стандарты в связи с тем, что их использование является обязательным в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности.

3.2. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- оценщик не проводил экспертизы правоустанавливающих документов па объект недвижимости и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом недвижимости. Соответственно, оценщик не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- оценщик не проводил какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра;
- все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в заключении, приводятся округленные значения показателей;

- отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых оценщик соглашается, чтобы третья сторона получила экземпляр Отчета.

В таковых обстоятельствах, оценщик даст вышеуказанное согласие, только если:

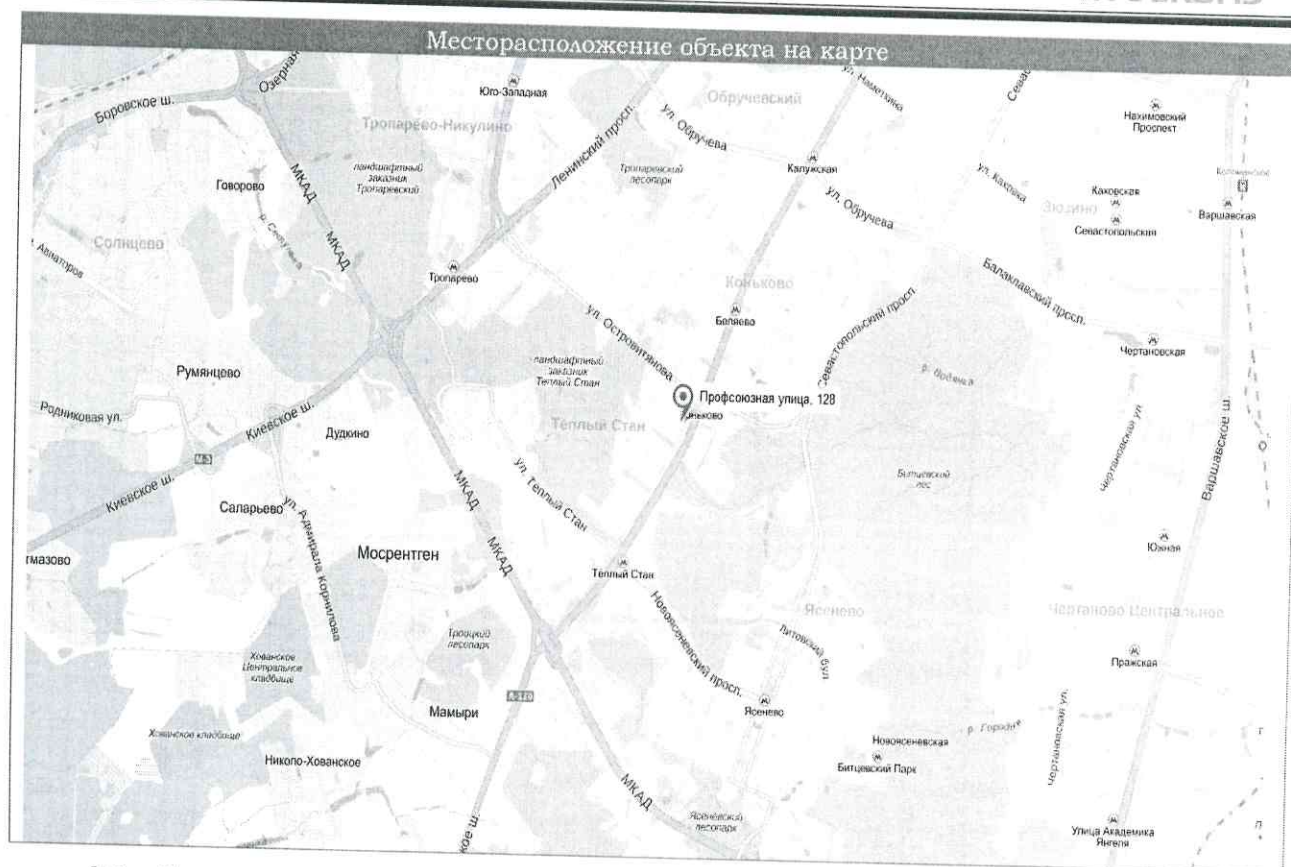
- третья сторона соглашается освободить оценщика от любой финансовой ответственности в связи с отчетом, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и оценщик убежден, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и что третья сторона не должна основываться на них;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации;
- органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет ими на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- оценка рыночной стоимости производилась в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны 3-х лиц;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;
- заказчик заранее обязуется освободить исполнителя и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о рыночной стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную величину арендной платы объекта;
- итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки может быть использована в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты оценки, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, оценщик не возьмет на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, оценщик не несет ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших сопроводительное письмо и Отчет, ни другие лица, возможно, привлекавшиеся оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно величины рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- кроме оговорённых выше общих допущений в тексте заключения оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчёта.

4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

4.1. Описание объекта оценки

Таблица 5. Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения

Состав оцениваемых прав	
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 134,9 кв.м.
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III
Правообладатель	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.) (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078)
Обременения	— Не зарегистрировано (согласно Свидетельству о государственной регистрации права 77-АР 586078). — При оценке оценщик исходит из предположения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами и ограничениями на их возможное использование или и распоряжение.
Балансодержатель	Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания «Евро-Старт» (ЗАО ТСК «Евро-Старт») (ОГРН 1037739446128 от 28/05/1996 г.)
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости не предоставлены оценщику
Кадастровая стоимость	Данные о кадастровой стоимости не предоставлены оценщику
Кадастровый номер	77:06:0007003:11747
Характер текущего пользования объекта оценки	— Нежилое помещение, офис. — Используется по назначению.
Описание месторасположения объекта оценки	
Административный округ	ЮЗАО
Ближайшая станция метро	Профсоюзная
Удаленность от метро	2 минуты
Транспортная доступность	Автобус, троллейбус, а/м
Выход на крупные магистрали	Профсоюзная ул.
Сведения о первичном объекте недвижимости (здание)	
Тип здания	Жилое
Этажность	17
Техническое состояние	Не требуется ремонт
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Описание вторичного объекта недвижимости (помещение)	
Общая площадь	134,9 кв.м.
Вход	Отдельный
Расположение помещения	Изолированное
Обеспечение связью	Телефон, интернет
Класс отделки	Частично импортное
Описание конструктивных элементов здания	
Фундамент	ЖБИ
Стены	ЖБИ
Перегородки	ЖБИ
Перекрытия	ЖБИ
Окна	ПВХ, дерево
Наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Состояние объекта оценки (субъективная оценка)	Хорошее



4.2. Список документов, переданных Заказчиком для проведения оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 586078 (копия).
- Фотоматериал.
- Данные, полученные от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности предоставленной информации, возлагается на Заказчика.
- Дополнительная информация, отсутствующая в предоставленных документах, была получена в процессе переговоров с Заказчиком.
- На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и ее достаточности для определения рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки.
- Копии документов прилагаются к настоящему Отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.
- Документы для оценки предоставлены Заказчиком 21 июня 2018 г.

4.3. Описание местоположения

Юго - Западный административный округ (ЮЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделён на 12 районов. Код ОКATO — 45 293 000 000. Округ занимает территорию 111,3622 км², образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население — 1 427 284 чел., что составляет 11.42% населения Москвы. Юго-Западный — четвёртый по населению округ Москвы.

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция «Битцевский парк», станция «Улица Старокачаловская», станция «Улица Скобелевская», станция «Бульвар Адмирала Ушакова», станция «Улица Горчакова» и станция «Бунинская аллея». Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской линии — это станции «Нахимовский проспект», «Севастопольская» и станция «Бульвар Дмитрия Донского». Пересадочная со станцией «Севастопольская» является станция «Каховская» одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы», «Университет» и Тропарёво Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Численность населения							
2002	2009	2010	2012	2013	2014	2015	

1 179 211	1 230 053	1 362 751	1 374 168	1 394 725	1 407 331	1 414 510
2016	2017					
1 426 227	1 427 284					

Районы округа					
Название района Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 14.10.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 14.10.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2010 г.), тыс. м ²	Жилплощадь на человека (на 01.01.2010 г.), м ² /чел.
Академическое	583,44	108,776	18643,9	2467,04	22,7
Гагаринское	549,91	78,553	14284,7	2095,3	26,7
Зюзино	545,04	121,668	22322,8	2132,3	17,5
Коньково	717,91	152,058	21180,6	3098,8	20,4
Котловка	394,41	64,863	16445,6	1104,06	17,0
Ломоносовское	333,75	84,906	25440,0	2881,5	33,9
Обручевское	610,94	80,419	13163,2	1741,99	21,7
Северное Бутово	913,38	87,638	9594,9	1751	20,0
Тёплый Стан	750	125,923	16789,7	2406,4	19,1
Черёмушки	551,86	101,847	18455,2	1656,71	16,3
Южное Бутово	2553,74	178,989	7008,9	4195	23,4
Ясенево	2536,65	180,652	7121,7	2969,3	16,4

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

5. АНАЛИЗ РЫНКА

5.1. Анализ макроэкономики

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднесуточная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале

1 179 211	↗1 230 053	↗1 362 751	↗1 374 168	↗1 394 725	↗1 407 331	↗1 414 510
2016	2017					
↗1 426 227	↗1 427 284					

Районы округа					
Название района Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 14.10.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 14.10.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2010 г.), тыс. м ²	Жилплощадь на человека (на 01.01.2010 г.), м ² /чел.
Академическое	583,44	108,776	18643,9	2467,04	22,7
Гагаринское	549,91	78,553	14284,7	2095,3	26,7
Зюзино	545,04	121,668	22322,8	2132,3	17,5
Коньково	717,91	152,058	21180,6	3098,8	20,4
Котловка	394,41	64,863	16445,6	1104,06	17,0
Ломоносовское	333,75	84,906	25440,0	2881,5	33,9
Обручевское	610,94	80,419	13163,2	1741,99	21,7
Северное Бутово	913,38	87,638	9594,9	1751	20,0
Тёплый Стан	750	125,923	16789,7	2406,4	19,1
Черёмушки	551,86	101,847	18455,2	1656,71	16,3
Южное Бутово	2553,74	178,989	7008,9	4195	23,4
Ясенево	2536,65	180,652	7121,7	2969,3	16,4

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

5. АНАЛИЗ РЫНКА

5.1. Анализ макроэкономики

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале

текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%-0,5% м/м (2,3-2,6% г/г).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска

табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041>

5.2. Анализ рынка недвижимости

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги декабря 2017 г. В декабре на продажу предлагался 1331 объект общей площадью 1738 тыс. кв. м и общей стоимостью 293 млрд. руб., что выше показателя ноября на 1% по количеству и на 6% по общей площади. Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 3% и составила 168 804 руб./кв. м. Курс доллара в декабре практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также выросла на 3% и составила 2 880 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 10%, а в долларах – на 16%. Снижение цен предложения как в долларах, так и в рублях за год продолжает свидетельствовать о том, что в среднесрочном плане спрос снижается, что в том числе связано с отсутствием на рынке недвижимости интересных инвестиционных идей на фоне макроэкономической стагнации. Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские помещения (20%), помещения торговые помещения (18%) и свободного назначения (14%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	1 331	293 336	1 738	1,31	168 804
К ноябрю 2017	▲ +1%	▲ +10%	▲ +6%	▲ +7%	▲ +3%
К декабрю 2016	▼ -17%	▼ -38%	▼ -31%	▼ -16%	▼ -10%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в декабре 2017 г. по количеству уменьшился на 2%, а по общей площади – на 1%. Всего на рынке экспонировалось 355 объектов общей площадью 319 тыс.кв.м. и общей стоимостью 70,4 млрд. руб. Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 20 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 7%, а по общей площади - на 12%. Цена за месяц выросла на 1% и составила 622 400 руб./кв.м. За пределами центра объем предложения и по количеству и по общей площади снизился на 1%, составив 317 объектов общей площадью 299 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 10% и составила 194 422 руб./кв. м. Рост цены был во многом связан с уходом с рынка крупного дешевого объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м). Несмотря на то, что цены на торговые помещения в центре чуть выросли, судя по существенному снижению цен за год как по объектам в пределах Садового Кольца, так и за его пределами, спрос на торговые помещения продолжает оставаться на довольно низком уровне и в среднесрочном плане снижается.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	38	12 210	20	0,52	622 400
К ноябрю 2017	▼ -7%	▼ -11%	▼ -9%	▼ -4%	▲ +1%
К декабрю 2016	▲ +27%	▲ +3%	▲ +18%	▼ -5%	▼ -14%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	317	58 163	299	0,94	194 422
К ноябрю 2017	▼ -1%	▲ +9%	▼ -1%	0%	▲ +10%
К декабрю 2016	▲ +16%	▲ +24%	▲ +44%	▲ +24%	▼ -14%

Street-retail

В декабре 2017 года экспонировалось 114 объектов общей площадью 34 тыс.кв. м и общей стоимостью 12,8 млрд. руб. По сравнению с ноябрем их количество выросло на 6%, а общая площадь снизилась на 2%. Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству не изменился, а по общей площади – снизился на 1% и составил 18 объектов общей площадью 6 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца не изменилась и составила 732 913 руб./кв.м. Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 96 объектов общей площадью 27 тыс.кв.м, увеличившись по сравнению с ноябрем на 7% по количеству и снизившись на 2% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям выросла на 9% и составила 301 778 руб./кв.м. Рост цены был, в частности, связан с уходом с рынка ряда дешевых объектов - на Шарикоподшипниковской ул. (500 кв.м, 112 000 руб./кв.м), на ул.Грина (748 кв.м, 120 208 руб./кв.м) и ул.Матроса Железняка (1547 кв.м, 129 241 руб./кв.м).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	18	4 594	6,27	0,35	732 913
К ноябрю 2017	0%	▼ -1%	▼ -1,1%	0%	0%
К декабрю 2016	▲ +64%	▲ +43%	▲ +113,27%	▲ +30%	▼ -33%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	96	8 230	27,27	0,28	301 778
К ноябрю 2017	▲ +7%	▲ +6%	▼ -2,43%	▼ -10%	▲ +9%
К декабрю 2016	▲ +41%	▲ +36%	▲ +41,08%	0%	▼ -4%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2017 г. вырос на 5% по количеству и на 3% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 718 объектов общей площадью 843 тыс. кв.м и общей стоимостью 156,3 млрд. руб. Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 10%, их общая площадь выросла на 23%, в результате чего объем предложения составил 102 объекта площадью 87 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 16% и составила 327 424 руб./кв. м. Снижение цены было обусловлено, как уходом с рынка дорогих офисных объектов - на пл.Трубная (2 068 кв.м, 449 710 руб./кв.м и 3 568 кв.м, 673 401 руб./кв.м), Милютинском пер. (2 338 кв.м, 618 335 руб./кв.м), а также началом экспонирования дешевых объектов - на М.Златоустенском пер. (3 598 кв.м, 218 231 руб./кв.м) и на ул.Машкова (7 585 кв.м, 216 000 руб./кв.м). Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 8% по количеству, на 14% по общей площади и составил 616 объектов общей площадью 756 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в декабре выросла на 8% и составила 168 994 руб./кв.м. Рост цен произошел за счет окончания экспонирования в ноябре нескольких больших дешевых объектов - на пр-те Вернадского (7 248 кв.м, 55 200 руб./кв.м), Б.Тишинском пер. (8 640 кв.м, 57 749 руб./кв.м), ул.Ибрагимова (8 700 кв.м, 63 218 руб./кв.м), ул.Кольская (8 840 кв.м, 62 217 руб./кв.м) и Варшавском ш. (21 877 кв.м, 102 391 руб./кв.м) и на ул.Полковая (55 427 кв.м, 125 512 руб./кв.м). Судя по изменению цен как за год,

так и за последний месяц, спрос на качественные офисные помещения в центре ниже, чем на помещения за пределами Садового Кольца.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	102	28 545	87	0,85	327 424
К ноябрю 2017	▼ -10%	▲ +4%	▲ +23%	▲ +35%	▼ -16%
К декабрю 2016	▼ -49%	▼ -64%	▼ -53%	▼ -8%	▼ -24%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	616	127 732	756	1,23	168 994
К ноябрю 2017	▲ +8%	▲ +23%	▲ +14%	▲ +6%	▲ +8%
К декабрю 2016	▼ -23%	▼ -48%	▼ -44%	▼ -26%	▼ -8%

Производственно-складские помещения

Количество и площадь экспонируемых объектов производственно-складского назначения в декабре 2017 г. выросли на 2%. Объем предложения составил 101 объект общей площадью 353 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений за месяц снизилась на 9% и составила 60 606 руб./кв.м. Объем предложения объектов свободного назначения в декабре 2017 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади – на 3%, составив 157 объектов общей площадью 223 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения увеличилась на 1% и составила 202 861 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	101	21 365	353	3,49	60 606
К ноябрю 2017	▲ +2%	▼ -7%	▲ +2%	0%	▼ -9%
К декабрю 2016	▼ -6%	▼ -39%	▼ -31%	▼ -27%	▼ -11%

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	157	45 321	223	1,42	202 861
К ноябрю 2017	▼ -12%	▼ -3%	▼ -3%	▲ +9%	▲ +1%
К декабрю 2016	▼ -19%	▼ -10%	▼ -9%	▲ +13%	▼ -1%

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-december-2017>

5.3. Анализ соответствия объектов - аналогов рыночным условиям

Для анализа соответствия полученной стоимости для Объекта оценки текущим рыночным условиям, Оценщиком проанализированы предложения по продаже подобных помещений. При изучении рынка в данной сфере Оценщик обнаружил много предложений по продаже помещений. Оценщик посчитал, что последние могут быть использованы в качестве объектов аналогов, в виду того что могут удовлетворять потребности помещения.

Анализировались предложения с датой оферты Июнь 2018г.

Таблица 6. Анализ предложения с датой оферты Июнь 2018 г.

Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость помещения	Стоимость 1 кв.м./помещения	Источник информации
Москва, район Коньково, ул. Бутлерова, 17	135,5	36 835 425,00р.	271 848,15р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/158186092/
Москва, район Ясенево, ул. Паустовского,	170	22 960 000,00р.	135 058,82р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/164883034/

8К3				
Москва, район Теплый Стан, Профсоюзная ул., 128К2	78,2	17 720 000,00р.	226 598,47р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/164158291/
Москва, район Обручевский, Ленинский просп., 119	138	33 500 000,00р.	242 753,62р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/155342391/
Москва, район Обручевский, ул. Академика Опарина, 4к1	1757	160 000 000,00р.	91 064,31р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/159828944/
Москва, район Коньково, Миклухо-Маклая ул., 34	43	3 900 000,00р.	90 697,67р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/166912256/
Москва, район Ясенево, Голубинская ул., 3К1	44	5 200 000,00р.	118 181,82р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/166355672/
Москва, район Коньково, ул. Бутлерова, 17Б	54	6 900 000,00р.	127 777,78р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/162892753/
Москва, район Ясенево, проезд Одоевского, 7К1	142	14 000 000,00р.	98 591,55р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/167597519/
Москва, район Коньково, ул. Бутлерова, 17	43,8	15 330 000,00р.	350 000,00р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/162570321/
Москва, район Коньково, ул. Академика Волгина, 33А	108	17 500 000,00р.	162 037,04р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/167659462/
Москва, район Обручевский, Ленинский просп., 99	150,8	26 993 200,00р.	179 000,00р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/149611557/
Москва, район Обручевский, Ленинский просп., 119	157,7	33 500 000,00р.	212 428,66р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/163662707/
Москва, район Коньково, ул. Островитянова, 34К1	127	38 000 000,00р.	299 212,60р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/165102540/
Москва, район Обручевский, ул. Обручева, 11	312	55 000 000,00р.	176 282,05р.	https://www.cian.ru/sale/commercial/164472557/

На сайтах агентств недвижимости, различных интернет - источников средние стоимости колеблются в пределах 90 697,67р./кв.м. до 350 000 р./кв.м.

В данной выборке не учитывались наиболее нетипичные предложения – с самой высокой и с самой низкой ценой, учитывались предложения только с типичными условиями использования. На момент оценки нетипичных объектов Оценщиком не было обнаружено.

Объекты аналоги, используемые в расчетах, находятся в диапазоне 99 919 руб./кв.м. до 250 000 руб./кв.м.

Среднее значение по выборке объектов – аналогов составило 176 875 руб./кв.м.

Таким образом, все объекты – аналоги входят в диапазон предложений по продаже подобных помещений, что соответствует данным анализа рынка, и соответствует текущим рыночным условиям.

5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимое имущество может использоваться различными способами, причем каждому конкретному способу его использования будет соответствовать своя определенная величина стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное законом использование, которое является физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости данного объекта при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Юридическая возможность использования – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;

Физическая осуществимость – рассмотрение тех физических осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка;

Максимальная эффективность (экономическая целесообразность) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово-оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объектами оценки являются нежилое помещение.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, 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 (Федеральный закон 135-ФЗ).

6.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущественного права на объект недвижимости. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объект оценки относится к объектам частной собственности (Ст. 215 ГК РФ).

6.3. Процесс оценки

Процесс оценки включал:

- Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате анализа документов, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от Заказчика.
- Сбор необходимой информации.
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости.
- Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.
- Написание отчета об оценке.

6.4. Обзор подходов к оценке

При определении стоимости используют три основных подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом накопленного износа. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

Сравнительный анализ каждого подхода применительно к оцениваемому объекту позволяет взвесить достоинства и недостатки использованных методов и выбрать тот подход или подходы, которые расценены как наиболее надежные.

7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

7.1. План оценки, последовательность определения стоимости объекта оценки

Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют по возможности применять все три основных подхода к оценке, либо обоснованно отказаться от применения каких-либо подходов.

Исходя из характера объекта оценки и полноты предоставленной в распоряжение оценщика информации, оценщик принял решение провести оценку сравнительным подходом.

Обоснование отказа от использования затратного подхода приведено ниже в разделе 7.2.

Обоснование отказа от использования доходного подхода приведено ниже в разделе 7.3.

Сравнительный подход реализован в рыночном методе сравнения продаж.

Проведение оценки включало в себя следующие этапы:

- заключение договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

7.2. Затратный подход. Отказ от применения подхода

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНиПам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади объекта оценки приведет к большой погрешности при вычислениях. Такая ситуация ясно говорит о том, что затраты на строительство не окупаются в сделках, что, с точки зрения теории оценки, свидетельствует о наличии внешнего износа. Однако не существует ясной методики определения величины внешнего износа в таких случаях.

Другой не решаемой проблемой затратного подхода в данном случае следует считать отсутствие выделенного для эксплуатации объекта оценки земельного участка. Методики затратного подхода однозначно требуют обоснования стоимости участка земли, что невозможно без четкого указания характеристик и, прежде всего, площади этого участка.

Другая сторона этой ситуации заключается в том, что цены сделок опираются не на вероятные затраты, которые, однако, никто не готов нести, а на вероятные доходы, которые данный актив способен принести в перспективе ближайших лет и, разумеется, на аналогичные сделки, присутствующие на рынке.

Оценщик в своих расчетах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые учитываются в сделках субъектами рынка. Вполне очевидно, что субъекты рынка не учитывают не реализуемых в строительстве потенциальных затрат. Таким образом, оценщик не может и не видит необходимости в применении затратного подхода и на основании положения ст. 18 Обязательных стандартов отказывается от применения затратного подхода.

7.3. Доходный подход. Отказ от применения подхода

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость имущества на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Недвижимость в этом случае рассматривается как объект, способный принести доход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать при расчете сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что объект будет использоваться для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, но Заказчик не проинформировал, что данное помещение будет сдаваться. Несмотря на существующий в Москве развитый рынок аренды, он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

7.4. Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, консультаций с сотрудниками риэлтерских контор). 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 предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям Российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ приведен в таблице 6.

В процессе отбора ценообразующих факторов, оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- уторговывание;
- право собственности;
- дата предложения (дата проведения оценки);
- местоположение;
- экологические характеристики;
- коммуникации (наличие коммуникаций);
- физические характеристики;
- использование;
- корректировка на перепланировку (не узаконенную).

7.5. Сравнительный подход. Определение стоимости объекта оценки

Таблица 7. Объекты аналога

№ п/п	Адрес	Общ. площадь помещения, кв.м.	Класс отделки	Этаж расположения	Цена, руб.	Цена за кв.м., руб.	Источник информации
Объект оценки	г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III	134,90	Простая	1			
Объект-аналог №1	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 74	123,10	Простая	1 из 9	12 300 000	99 919	https://www.cian.ru/sale/commercial/166805077/
Объект-аналог №2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, ул. Строителей, 4К2	205,30	Простая	1 из 8	35 000 000	170 482	https://www.cian.ru/sale/commercial/169092410/
Объект-аналог №3	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 31	157,00	Простая	1 из 25	37 000 000	235 669	https://www.cian.ru/sale/commercial/164830151/
Объект-аналог №4	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, ул. Паустовского, 8К3	170,00	Простая	1 из 16	21 812 000	128 306	https://www.cian.ru/sale/commercial/164883034/
Объект-аналог №5	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 119	138,00	Простая	1 из 10	34 499 999	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/155342391/
Среднее значение по выборке, руб.					176 875		

Таблица 8. Корректировка стоимости на наличие (отсутствие) дополнительных опций

Элементы сравнения Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Источник получения информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/166805077/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169092410/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164830151/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164883034/	https://www.cian.ru/sale/commercial/15534239/
Цена предложения, руб.		12 300 000	35 000 000	37 000 000	21 812 000	34 499 999
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	134,9	123,1	205,3	157	170,00	138,00
Цена за единицу площади, руб./кв.м.		99 918,77	170 482,22	235 668,79	128 305,88	249 999,99
1. Уторговывание		-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		91 925,26	156 843,64	216 815,29	118 041,41	229 999,99
2. Право собственности		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		91 925,26	156 843,64	216 815,29	118 041,41	229 999,99
3. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		91 925,26	156 843,64	216 815,29	118 041,41	229 999,99
4. Местоположение	г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 74	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, ул. Строителей, 4К2	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 31	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, ул. Паустовского, 8К3	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 119
Корректировка, %		0	0	0	0	0
5. Экологические характеристики	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка, %	Да	Да	Да	Да	Да	Да
6. Коммуникации (наличие коммуникаций)		0	0	0	0	0
Корректировка, %		0	0	0	0	0
7. Физические характеристики						
7.1. Общая площадь объекта оценки, кв.м.	134,9	123,1	205,3	157,00	170,00	138,00

Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.3. Техническое состояние объекта оценки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0
7.4. Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0
7.5. Этаж расположения объекта оценки/Этажность дома	1	1 из 8	1 из 25	1 из 16	1 из 10	1 из 10	1 из 10	1 из 10
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0
7.6. Инженерное оборудование	Электроснабжение, водопровод и канализация	Электроснабжение, водопровод и канализация	Электроснабжение, водопровод и канализация	Электроснабжение, водопровод и канализация	Электроснабжение, водопровод и канализация	Электроснабжение, водопровод и канализация	Электроснабжение, водопровод и канализация	Электроснабжение, водопровод и канализация
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0
ДЛЯ ВЫВОДОВ								
Общая чистая коррекция, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	91 925	156 844	216 815	118 041	230 000	230 000	230 000	230 000
Общая валовая коррекция по объекту, %	0	0	0	0	0	0	0	0
Валовая коррекция по объекту, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Весовой коэффициент	0,19	0,21	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./кв.м.	163 374,00							
Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 июня 2018 г., руб.	22 039 200,00							

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

K — весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S — сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам;

M — общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту;

N — количество объектов, участвующих в расчетах.

Обоснование корректировок

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является конфиденциальной. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов на вторичном рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича скидка на торг составляет 8-18%. Оценщик принял решение применить корректировку в размере -8% ко всем объектам аналогам.

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартиры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Корректировка на право собственности. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты - аналоги продаются, как и объект оценки. Корректировка равна 0.

Корректировка на дату предложения. Дата оценки 21 июня 2018 года. Все объекты аналоги были выставлены на продажу в Июне 2018 г. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на экологические характеристики. По данному фактору не применялась корректировка.

Корректировка на площадь объекта. Известно, что цена помещения зависит от его площади. Чем больше площадь помещения, тем дешевле будет стоить квадратный метр в данном помещении. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича фактор масштаба представлен в таблице 8.1.1.

Площадь, кв.м.	Общая площадь (фактор масштаба)			
	Менее 100	100-300	300-1000	Более 1000
Менее 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
Более 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

В данном случае корректировка представлена в таблице выше.

Корректировка на коммуникации (наличие коммуникаций) По данному факту корректировка не применялась.

Корректировка на перепланировку. Данных о незаконной перепланировке нет.

Корректировка на использование. Поскольку в расчетах используется объективная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, а именно: Нежилого помещения, общей площадью 134,9 кв.м., находящейся по адресу: РФ, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III, по состоянию 21.06.2018 г., с учетом округления, составляет:

22 039 200 рублей 00 копеек

(Двадцать два миллиона тридцать девять тысяч двести рублей 00 копеек)

7.6. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 4 ст. 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ, если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной 80% (восемидесяти процентам) рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Из чего следует, что для недвижимого имущества на первых торгах индикативно скидка от рыночной стоимости составляет 20% (необходимо отметить, что на движимое имущество данная скидка не распространяется, исходя из п. 6 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (действующая редакция от 13.07.2015)).

Далее, если первые торги были признаны несостоявшимися, и соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, то в соответствии с п. 3 ст. 58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги.

Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах снижается на 15% (от цены на первых торгах для недвижимости в ходе исполнительного производства, на 10% в процедуре банкротства в соответствии с п. 18 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (действующая редакция от 13.07.2015)).

Таким образом, на этапе повторных торгов итоговая скидка на объект недвижимого имущества может составлять до 32% от рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика.

Очевидно, что ликвидационная скидка при ограниченном сроке экспозиции 2 месяца не может, таким образом, быть ниже 20 - 32% (причем этот параметр учитывает только срочность продажи). В данном случае, оценщик применил скидку на ликвидность в размере 20%.

Ликвидационная стоимость объекта оценки будет равна, с учетом округления:

$$22\,039\,200 * (100-20)/100 = 17\,631\,360 \text{ рублей}$$

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине ликвидационной стоимости объекта оценки, а именно: Нежилого помещения, общей площадью 134,9 кв.м., находящегося по адресу: РФ, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III, по состоянию на 21 июня 2018 г., с учетом округления и НДС (18%), составляет:

17 631 360 рублей 00 копеек (Семнадцать миллионов шестьсот тридцать одна тысяча триста шестьдесят рублей 00 копеек)

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГРЕШНОСТИ РАСЧЕТОВ

8.1. Анализ точности результатов оценки

Основные положения

Исходя из определения рыночная стоимость это наиболее вероятная величина стоимости, т.е. результат оценки имеет статистическую природу. Любая статистическая оценка некоторой величины должна сопровождаться оценкой ее точности, т.к. обладает некоторой допустимой погрешностью. Погрешность полученного результата (рыночной стоимости) отражает накопленную ошибку при расчетах, рыночное колебание цены объекта оценки, вызванное субъективными факторами, и влияние допущений, принятых оценщиком при проведении оценочных работ.

При совершении сделок с одинаковыми объектами одинаковой полезности в одно время цена сделок колеблется в некотором диапазоне, который определяется рынком и показывает предел точности (погрешность) рыночной стоимости.

Анализ рынка показывает, что цена в сделке для продавца и покупателя различна, т.к. на покупателя (как правило) возлагаются расходы по оформлению права собственности (для объектов недвижимости это стоимость государственной регистрации права и сопутствующие расходы, для автотранспорта и специальной техники – стоимость постановки на учет и т.д.)

Истинная стоимость располагается между результатами, полученными при применении разных подходов к оценке, и выражается доверительным интервалом цен.

На качественном уровне точность характеризуется степенью приближения полученного результата к его истинному значению, которое никогда не известно. Об этом значении можно судить только по известным ценам рынка, которые являются единственными индикаторами истинной цены. Количественной мерой точности является погрешность (ошибка, отклонение), которая представляет собой разность между оцененной и истинной величинами стоимости.

Погрешность полученного расчетным путем результата можно определить двумя способами:

Метод сравнительного анализа продаж

При использовании данного метода производится анализ информации о совершенных сделках с товаром группы, к которой принадлежит объект оценки, или с аналогами объекта оценки. Сделки должны быть совершены в одно время, с идентичными объектами (объектами одинаковой полезности), с максимально приближенными характеристиками ценообразующих факторов.

По результатам анализа определяется диапазон колебания цены совершения сделок в процентном отношении к средневзвешенной цене сделок. Определяется средневзвешенный диапазон отклонения, который и отражает влияние субъективных факторов на цену сделки, т.е. погрешность результата.

Данный доверительный интервал переносится на объект оценки, обращающийся на том же сегменте рынка.

Метод расчета погрешности вычислений (накопленной ошибки)

Теоретически погрешность можно определить, если применить другой, более точный метод расчета. Однако в случае оценки стоимости трудно принять какой-то один метод за “эталонный”. Любой метод, независимо от того, на какой подход он опирается (затратный, сравнительный или доходный), имеет свою погрешность и не дает истинной стоимости.

Оценку можно определить как науку прикладного экономического анализа, основная задача которой состоит в установлении наиболее вероятной цены продажи или покупки актива (товара) на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке.

Объект оценки (товар) имеет стоимость, если он обладает полезностью. Факторы спроса и предложения являются обобщенными показателями полезности товара. Они проявляются через ценообразующие факторы, под которыми следует понимать пространственные, технические и экономические характеристики товара, которые, с точки зрения рынка, влияют на его стоимость (например, доходность, затраты на создание, окружение, местонахождение (удаленность от центра или от мест локального притяжения) и т.п.), которые могут быть измерены. Каждый из подходов (методов) оценки по сути своей представляет собой процедуру построения некоторой математической модели устанавливающей связь между наиболее вероятной ценой и ценообразующими факторами.

В процессе выполнения оценки, необходимо решение двух задач: определение структуры F модели оценки и измерение ценообразующих факторов.

Классификация погрешностей

- Грубые ошибки (промахи) – ошибки, являющиеся, как правило, результатом недостаточной квалификации, невнимательности или недобросовестности субъекта измерения. Они могут быть обнаружены и устранены.
- Систематические (ошибки) погрешности – погрешности, источником которых являются постоянно действующие факторы. Систематические ошибки могут быть обнаружены и устранены путем, например, привлечения для измерений другого субъекта измерения.
- Случайные погрешности – погрешности, обусловленные действием множества факторов случайного характера, проявление которых предсказать невозможно.

Из-за действия случайных факторов ни одно измерение не может быть выполнено абсолютно точно. Случайные ошибки устранить невозможно, но можно оценить.

Точностной анализ результатов оценки

Для характеристики точности расчетов применяют относительную погрешность, равную отношению абсолютной погрешности к среднему значению оцениваемого показателя.

Отчет об оценке должен содержать суждение о точности полученного результата. Оно может быть выражено тремя способами: указанием погрешности или доверительного интервала; округлением рассчитанной величины; словесной характеристикой точности оценки.

Округление рассчитанной величины стоимости – это оставление в числе определенного количества верных значащих цифр. Согласно правилу округления, погрешность округления не превосходит половины единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значащей цифрой. Применение округления базируется на предположении, что погрешность округления заведомо больше чем погрешность расчетной величины.

Словесная характеристика точности – дает лишь качественное представление о точности (оценка грубая, средней точности, высокой точности).

Указание погрешности или доверительного интервала дает наиболее достоверное представление о точности результатов оценки.

Основная задача точностного анализа заключается в том, чтобы на основе данных о погрешностях в исходной информации путем исследования математических и логических моделей, входящих в расчетную методику, определить погрешность оцениваемой стоимости.

Точностной анализ включает два основных этапа:

- Оценка погрешностей у исходных данных;
- Оценка погрешности оцениваемой стоимости.

Оценка погрешностей исходных данных

Ошибки в оценке стоимости в значительной мере определены неточностью исходной информации. Собираемая информация содержит обычно лишь усредненные значения показателей, параметров, норм и нормативов без указания их доверительных интервалов. Тем не менее, можно выявить вероятные ошибки в исходных данных с помощью следующих методов: анализа интервалов варьирования; анализа округленных чисел; анализа таблиц; анализа малой выборки данных.

Оценка погрешности результата расчетов

Для оценки стоимости объекта необходимо выполнить ряд математических и логических операций над исходными данными. Совокупность этих операций образует расчетный алгоритм, который выстраивает оценщик в соответствии с применяемым методом оценки. Расчетный алгоритм включает несколько элементарных функций, дающих промежуточные результаты. Для каждой элементарной функции, используя математический аппарат дисперсионного анализа, можно рассчитать погрешность исходя из погрешностей параметров-аргументов. Эти зависимости выведены на основе известных из статистики правил сложения дисперсий. Для одних математических функций (сумма, разность, линейная зависимость) удобно вычислять абсолютную погрешность, а для других (произведение, частное, степенная зависимость) – относительную погрешность.

8.2. Определение доверительного интервала рыночной стоимости объекта оценки

При составлении настоящего отчета эксперты пришли к выводу о целесообразности выражения результата оценки в виде доверительного интервала. Эксперты произвели анализ погрешностей исходных данных, определение накопленной ошибки при расчетах стоимости восстановления объекта оценки. На основании полученных данных, данных о диапазоне колебания цен на рынке, эксперты определили доверительный интервал рыночной стоимости объекта оценки. Доверительный интервал рыночной стоимости объекта оценки составил ($\pm 5\%$).

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке оцениваемого имущества оценщиком были рассмотрены возможности применения всех возможных подходов к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Затратного и Доходного подходов и произвести оценку Сравнительным подходом. Соответственно Удельный вес данного подхода равен 1.

Вид подхода к оценке	Величина стоимости, руб.	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость, руб.
Сравнительный подход	22 039 200,00	1.0	22 039 200,00
Доходный подход	Не применялся	0.0	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	0.0	Не применялся
ИТОГО		1.0	22 039 200,00

10. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, а именно, Нежилого помещения, общей площадью 134,9 кв.м., находящейся по адресу: РФ, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 128, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III, по состоянию 21.06.2018 г., с учетом округления, составляет:

22 039 200 рублей 00 копеек

(Двадцать два миллиона тридцать девять тысяч двести рублей 00 копеек)

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки,
с учетом округления и НДС (18%), составляет: 17 631 360 рублей 00 копеек
(Семнадцать миллионов шестьсот тридцать одна тысяча триста шестьдесят рублей 00 копеек)

10.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «ФальконЭ Центр», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

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

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик



Акмулина И.К.

11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256)

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая- район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой).

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных сделках, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчёте. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Оценщик использовал данные стандарты в связи с тем, что их использование является обязательным.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 г. №385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №722 «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)»;
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России №708 от 30.09.2015 г.;
- Стандарты Российского общества Оценщиков;
- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г.;

Справочная и методическая литература:

- «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000;
- Статья «Безрисковая ставка доходности», Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000, №3, стр. 71;
- Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993;
- Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996;
- Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия? М., Финстатинформ, 1996;
- Т.Саати. Принятие решений. Подход анализа иерархий //М. «Радио и связь», 1993;
- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014;
- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014;

- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014;
 - Статья «Опыт расчет примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости» руководителя экспертного отдела Российского общества оценщиков В.А. Шакина (ж. «Российский оценщик» №1-2, 2000);
 - ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.;
 - Д.Фридман, Н.Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995;
 - В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998;
 - Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. М., Экономика 1996;
 - Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997;
 - Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
 - Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – М.: Стройинформиздат, 2012. – 583 с.;
 - Бельх Л.П. Формирование портфеля недвижимости.- М.: Финансы и статистика, 1999.- 264 с.: ил. - 84-53;
 - Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. – М.: Российское общество оценщиков, Академия оценки, СТАР ИНТЕР, 1997;
 - Оценка бизнеса: Учебник для студ. вузов, обуч. по экономич. спец./Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой; Финансовая акад. при Правит. РФ; Ин-т проф. оценки. - 2-е изд., перераб. и доп. - М: Финансы и статистика, 2009.- 736 с.;
 - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой; Финансовая академия при Правительстве РФ.- 4-е изд. стер. - М.: КНОРУС, 2010.- 344 с.;
 - Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой; ФА при Прав-ве РФ; Ин-т профессиональной оценки. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2007 - 558с.: ил., табл., прилож.;
 - Оценка недвижимости: Учебник /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
 - Оценка стоимости недвижимости: Учебник для студ.вузов по экономич.спец. / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева ; Институт профессиональной оценки, Национальный фонд подготовки кадров; ред.кол.: Грязнова А. Г., Львов Д.С., Федотова М.А., Микерин Г.И. — М. : Интерреклама, 2003.- 704с.;
 - Петров В.И. Оценка стоимости земли: Учебное пособие для студ., обуч. по профилю «Финансы и кредит» по напр. «Экономика» / В.И. Петров; Финуниверситет, Каф. «Оценка и управление собственностью».- М.: Финуниверситет, 2012.- 168 с.;
 - О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства. Постановление от 22 октября 1990 г. №1072;
 - МГСН 301.03-97. Методика определения аварийности строений;
 - Рекомендации по обследованию и мониторингу технического состояния эксплуатируемых зданий, расположенных вблизи нового строительства или реконструкции. Москомархитектура, 1998.;
 - Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. - М.: Маросейка, 2009. – 432 с.;
 - Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб.пособие/Пер. с англ. Н.В. Долженкова; Общ. ред. И.Л.Артеменкова, Л.В.Афанасьева. - М., 1994. - 231 с.;
 - издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве»;
 - издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика», «Укрупненные показатели стоимости строительства»;
 - Сборник №4 Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов. Издательство литературы по строительству М., 1972;
- Иные источники:
- Информация Центрального Банка РФ, www.cbr.ru;
 - www.economy.gov.ru;
 - www.gks.ru;
 - Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»;

— прочие.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Материал, содержащий сведения, использованный в производстве оценки:

1. Копии веб-страниц объектов-аналогов.

Документы, подтверждающие правомочность произведенной оценки:

2. Свидетельства о членстве Оценщиков в СРОО (копии).
3. Страховые полисы Оценщиков (копии).

Документы, позволяющие определить количественные и качественные характеристики объекта оценки:

4. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 586078 (копия).
5. Фотоматериал.

Копии веб-страниц объектов-аналогов.

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободной назначения в Москве > ЮЗАО > Давыдовский > метро Университет > Демидовский проезд

секция 01/14 481 пром.метр. 10 эт. свободна

Свободное назначение, 123,1 м²

Москва ЮЗАО р-н Давыдовский Давыдовский проезд, 74 10 этаж
 ▲ Университет, 16 мин. пешком ▲ Профсоюзная, 25 мин. пешком
 ▲ Новые Черемушки, 27 мин. пешком

12 300 000 Р

ИД 301634

Площадь: 123,1 м² Этаж: 1 из 9 Помещение: Занято до июня 2018

Назначение: другое

10 фото

Показать телефон

Написать сообщение

Супермаркет
 Торговая площадь
 Помещение под магазин от 20 до 80 м²
 на вокзале и метро 3 км. рядом
 всякого товара
 Тел: (495) 813-50-38

ЖК LIFE-Восточный сад
 Отсюда до МГУ не только пешком
 с метро, но еще транспортом
 доступным
 Тел: (495) 883-89-14

Индустриальный комплекс в Москве
 Продажа индустриального здания 1800 кв. м
 здание в БСЗ на ул. Давыдовский
 Павловский д. 43/1 175 кв. пром. метр.
 Тел: (495) 266-85-84

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободной назначения в Москве > ЮЗАО > Давыдовский > метро Университет > улица Строителей

секция 01/27 406 пром.метр. 1 эт. свободна

Свободное назначение, 205,3 м²

Москва ЮЗАО р-н Давыдовский ул. Строителей, 4/2 1 этаж
 ▲ Университет, 11 мин. пешком ▲ Профсоюзная, 20 мин. пешком

35 000 000 Р

ИД 301634

Светлана Жукова

Площадь: 205,3 м² Этаж: 1 из 8 Помещение: Свободно

Назначение: стрит ритейл

Перевая линия домов, отдельный вход с улицы, помещение требует ремонта, два уровня, 1 этаж 155 кв. м.

42 фото

Показать телефон

Бизнес-центр на полтавский мост
 «Старый Мост»
 Продажа офиса в центре от 111 кв. м
 Бизнес-центры с инфраструктурой
 метро-пешком от метро. Собственный
 паркинг на 20 машиномест
 Тел: (495) 472-70-21

БЦ «Рифей» БАО МОС
 Продажа индустриального помещения в
 Москве под классический стиль
 Индивидуальность от 20 до 130 кв. м.
 Поддержка от собственника
 Тел: (495) 308-97-02

Душевой центр JAZZ
 Продажа душевой комнаты площадью 60 кв. м
 в центре в районе Саввино-Волоколамское шоссе
 Тел: (495) 619-70-80

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений различного назначения в Москве > ЮЗАО > Академический > м-р Академический > м-р Давыдовское

Свободное назначение, 157 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 31, 2-й этаж
 М Академическая, 33 мин. пешком М Крымская, 23 мин. пешком М Профсоюзная, 23 мин. пешком

В избранное | Показать фото



Площадь: 157 м² | Этаж: 1 из 25 | Помещение: Свободно

Назначение: стоматология, сервис, шоурум, кальянная, салон красоты, ателье одежды, фотостудия, бытовые услуги, бар, парикмахерская, фитнес, офис, коммерция, школа, спортзал, цветы, магазин, гостиница, медицинский центр, hostel

37 000 000 Р

ПОСЛАТЬ ЗАЯВКУ

РЭО ID 15861

Посетить телефон

Написать сообщение

Автоцентр и Мини-авто РЕКЛАМА
 2-й этаж, 1402 кв. м, автоцентр, сервис, ремонт, ТО, шиномонтаж.
 Тел: (495) 939 00-00

Торговая Реплика РЕКЛАМА
 Продажа помещений от 100 кв. м, торговые площади от 100 кв. м, склады, Магазины, Супермаркеты.
 Тел: (495) 504 78 85

Квадратный квадратный квартал - Лига Метро РЕКЛАМА
 Продажа офисов от 100 кв. м, Бизнес-кварталы с метро, торговля, медицина, услуги, Салон красоты, парикмахерская, Ателье.
 Тел: (495) 477 27 72

Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, ул. Паустовского, 8К3, 2-й этаж
 М Ясенево, 9 мин. пешком М Новоясеневская, 15 мин. пешком М Витцевский парк, 18 мин. пешком

Свободное назначение, 170 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, ул. Паустовского, 8К3, 2-й этаж
 М Ясенево, 9 мин. пешком М Новоясеневская, 15 мин. пешком М Витцевский парк, 18 мин. пешком

В избранное | Показать фото



Площадь: 170 м² | Этаж: 1 из 16 | Помещение: Занято до июля 2018

Назначение: торговая площадь, торговля, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр, коммерция, апартамент

Встроенное помещение на первом этаже жилого дома. Расположено на пересечении домов в жилом массиве в районе Ясенево Юго-Западного административного округа Москвы. Существующие ограничения (обременения) права аренды в пользу ПАО Сбербанк в соответствии с

21 812 000 Р

ПОСЛАТЬ ЗАЯВКУ

РЭО ID 314108

Посетить телефон

Написать сообщение

Дизайн-центр JAZZ РЕКЛАМА
 Престиж, эксклюзив, Лидеры продаж от 100 кв. м, Юго-Запад, Сухаревская площадь, Центральный район.
 Тел: (495) 310-76-00

Офисы и торговые площади "Лига Метро" РЕКЛАМА
 Продажа помещений от 100 кв. м, Бизнес-кварталы с метро, торговля, медицина, услуги, Салон красоты, парикмахерская, Ателье.
 Тел: (495) 477 27 72

Торговая площадь РЕКЛАМА
 Помещение под торговлю от 50 до 200 кв. м, в центре Юго-Западного административного округа Москвы.
 Тел: (495) 592 30 30

21 мая, 23:46 255 просмотров, 2 закладки

Публикация

Свободное назначение, 138 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 119. На карте
Юго-Западная, 12 мин. на транспорте

В избранное | Поиск похожих



Площадь: **138 м²** | Этаж: **1 из 10** | Помещение: **Свободно**

Предлагается на продажу помещение свободного назначения на Ленинском проспекте. Помещение расположено на 1-м этаже жилого дома в ЮЗАО г.Москва. До станции метро "Юго-Западная" 15 минут пешком. Первая линия Ленинского проспекта. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Отдельный вход. Большие витринные окна. Высота потолка: 4.54 м. Электричество: 176,6 кВт. Общая площадь: 137,5 м2. Собственник: юр.лицо. В данный момент в помещении расположен салон красоты "Балийский СПА".

34 499 999 ₽

250,00 м²/кв.м

РБО

Bridgeford Capital

Директор маркетингового
1390 объектов

Показать телефон

Написать сообщение



Торговая площадь
Помещение под магазин от 20 до 50 кв.м
на улице Л.Мухоморова, 5 ЖК район
Юго-Восточный
Тел: (495) 991-00-30



ЖК LIFE-Солнечный сад
Торговая недвижимость. Отдел до 50 кв.м
Витринные окна, отдельные входы, 1
этаж от метро
Тел: (495) 060-85-14

Посмотреть все объявления

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Малахов Александр Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4501 № 948807, выдан 14.01.2002г.

РОВД "Строгино" г.р. Москва

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«25» сентября 2009г., регистрационный № 005000

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «26» сентября 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0020050 **

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Акмулина Ирина Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 113482, выдан 02.04.2009г.

Отделением по району Таганский ОУФМС России по г.р. Москве в ЦАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«24» августа 2012г., регистрационный № 008141

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «24» августа 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019937 **



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 432-1212/17/0321R/776/00001/7 - 008141 от «07» апреля 2017 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в подтверждение того, что Указанные ниже Страхователь и Страхователь заключили Договор страхования...

1.1. Актуальна Имя Комиссионера Илья Александрович Пилипчук... 1.2. ГАО «Альфа-Страхование» (далее - Страхователь)...

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы...

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является 2. Последствием соглашения Сторон является факт...

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 5.1. Настоящий Договор страхования вступает в силу с даты вступления в силу Договора страхования...

6. РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая выплата по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в...

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В случае наступления страхового случая, предусмотренного настоящим Договором, Страхователь обязуется возместить...

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАЩИХ: 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. вышештогг Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

9. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ И ПЕРИОД ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПЕРИОД ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия по настоящему Договору устанавливается в размере 107866 г. Москва, 149...

10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.3. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.4. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.5. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.6. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.7. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.8. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.9. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

10.10. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

УВЕДОМЛЕНИЕ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА № 04/17/134601 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва, «12» сентября 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», находясь в составе «Страховщик», в лице Национального филиала по страхованию жизни ГА «Индустриальный отдел по страхованию жизни» в Москве и Московской области (Имя Страхователя Валентин Владимирович, ИНН 50/07/00001/17-008141 от «07» апреля 2017 г. с одной стороны, и Илья Александрович Пилипчук, ИНН 50/07/00001/17-008141 от «07» апреля 2017 г. с другой стороны, в качестве Страхователя от 05 сентября 2017 г. (далее по тексту - «Приниматель»))...

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА: 1.1. Настоящим Договором страхования, предметом которого является возмещение имущественных интересов Страхователя, связанных с риском ответственности оценщика...

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика...

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 3.1. Страховым случаем является наступление страхового случая (страхового случая) или факта наступления страхового случая...

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в результате наступления страхового случая, производится Страхователем по решению суда (арбитражного суда) или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования...

4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. По настоящему Договору в течение срока действия Договора страхования, предусмотренного настоящим Договором, Страхователь обязуется возместить...

5. ФРАНКЛИТ (безусловный, по каждому страховому случаю): 5.1. Настоящий Договор страхования вступает в силу с даты вступления в силу Договора страхования...

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор страхования вступает в силу с даты вступления в силу Договора страхования...

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (СТРАХОВОЙ ВЗНОС): 7.1. Страховая премия по настоящему Договору устанавливается в размере 107866 г. Москва, 149...

8. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ СТОРОН: 8.1. Права и обязанности сторон устанавливаются в соответствии с настоящим Договором...

9. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКОВ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ: 9.1. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

9.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

9.3. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

9.4. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

9.5. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

9.6. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

9.7. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...

9.8. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным с даты вступления в силу...



СОСТАВЛЯЮЩИЕ: От Страхователя: Илья Александрович Пилипчук, ИНН 50/07/00001/17-008141 от «07» апреля 2017 г. от ГАО «Альфа-Страхование» (далее - Страхователь)...

СТРАХОВАТЕЛЬ: Илья Александрович Пилипчук, ИНН 50/07/00001/17-008141 от «07» апреля 2017 г. от ГАО «Альфа-Страхование» (далее - Страхователь)...

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001878-1 « 12 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Акулиной Инне Константиновне

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

от « 12 » января 2018 г. № 39

Директор _____ А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » января 2021 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001074-2 « 01 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Акулиной Инне Константиновне

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

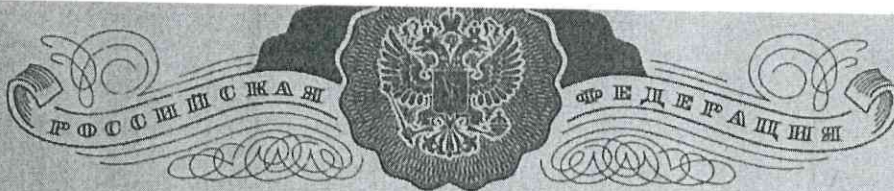
от « 01 » декабря 2017 г. № 29

Директор _____ А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » декабря 2020 г.



КОПИЯ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 28 МАЙ 2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества от 18.10.1996 №ВАМ (МКИ) 9558

• Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы от 17.06.1997 серия:Б №000047, выдавший орган: Комитет по управлению имуществом г. Москвы

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество Торгово-строительная компания "Евро-Старт", ИНН: 7727059810, ОГРН: 1037739446128, дата гос.регистрации: 28.05.1996, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г. Пушкино, ул. Чайковского, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение III, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Профсоюзная, д.128

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0007003:11747

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
28 МАЙ 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/004/2014-107

Регистратор

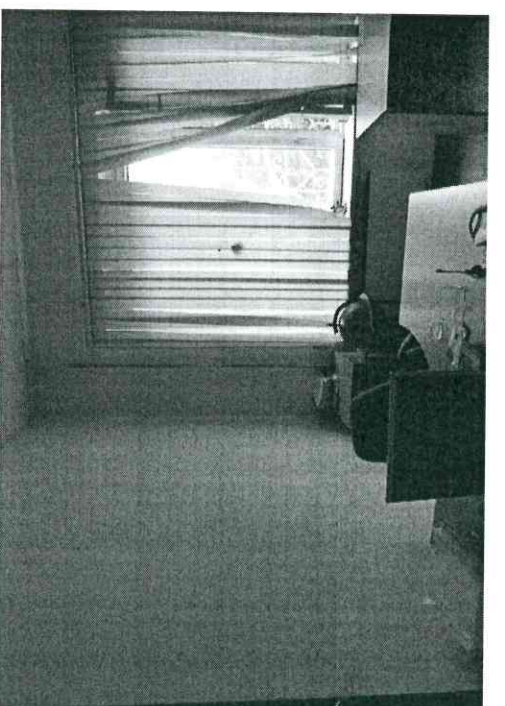
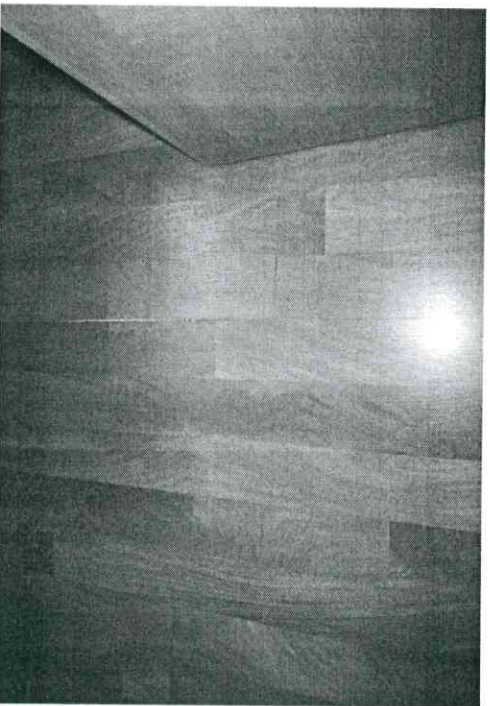
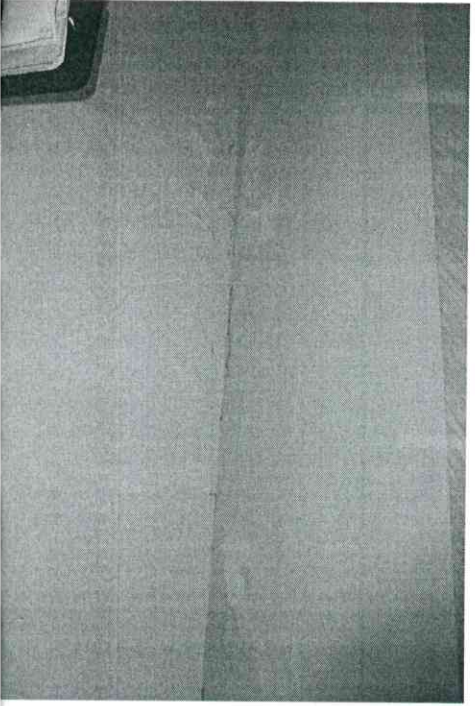
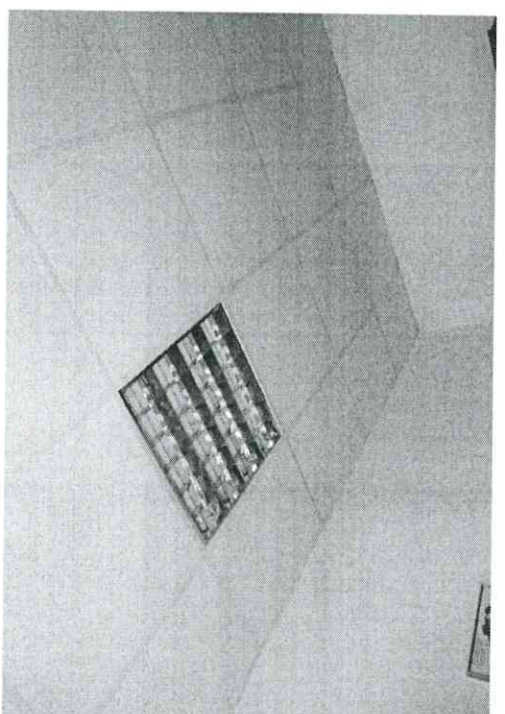
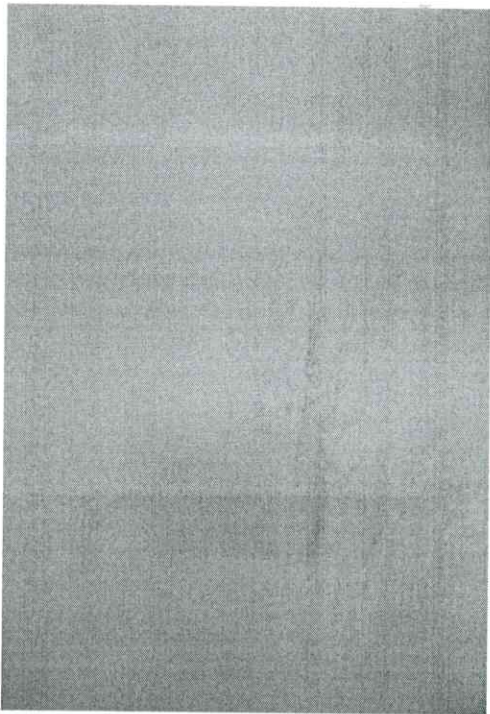
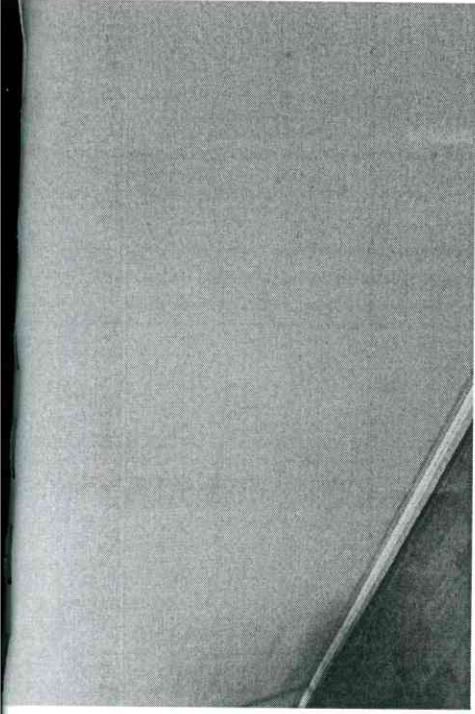
Гуцина Т.Г.

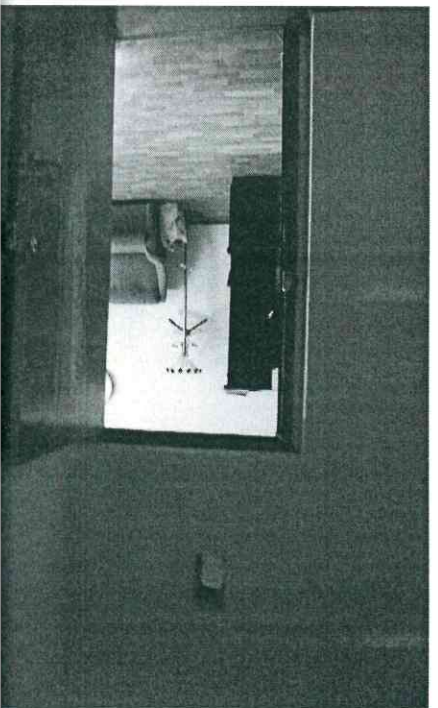
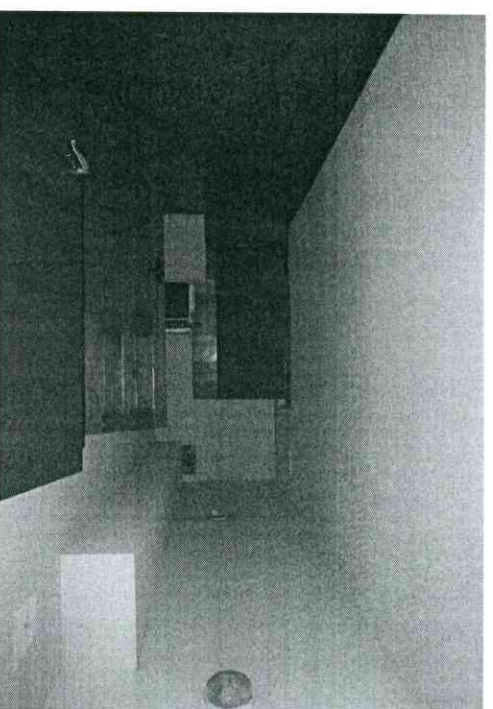
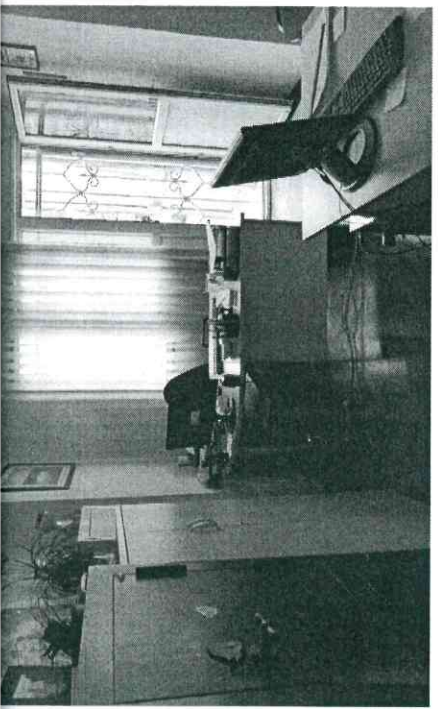
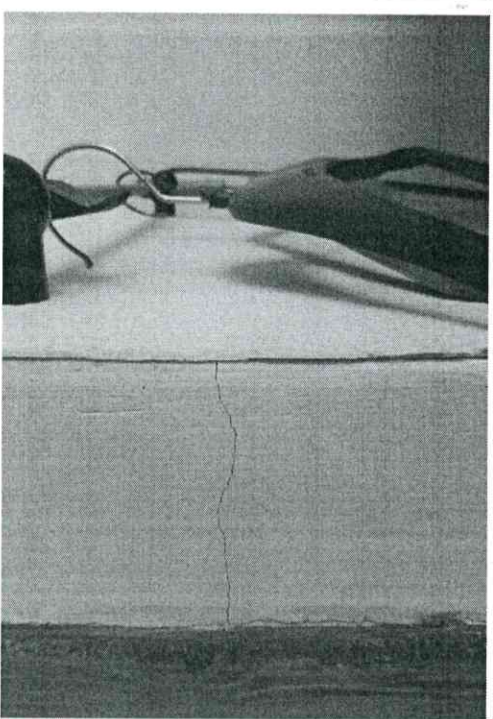


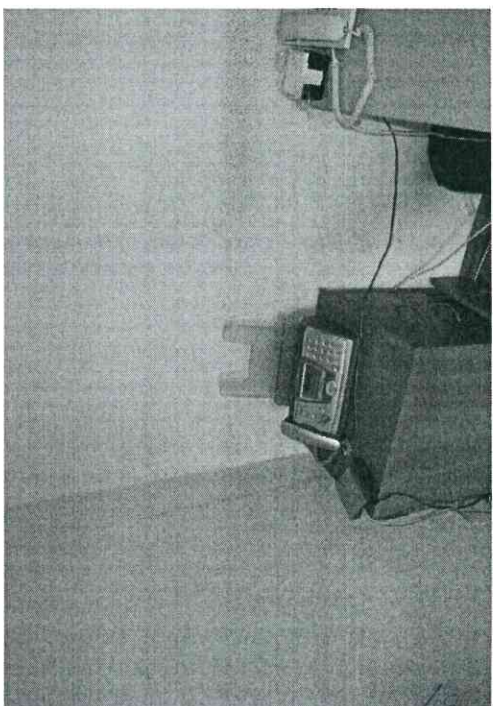
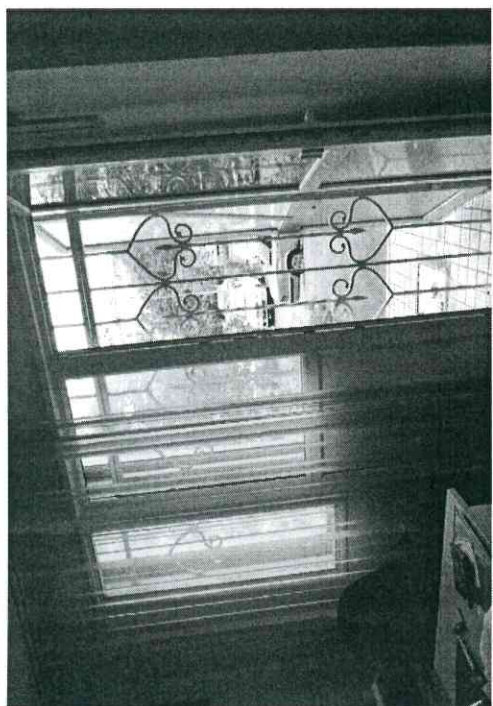
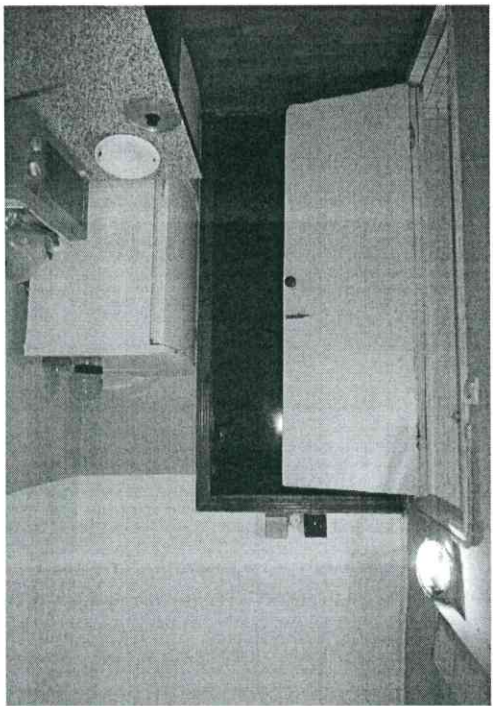
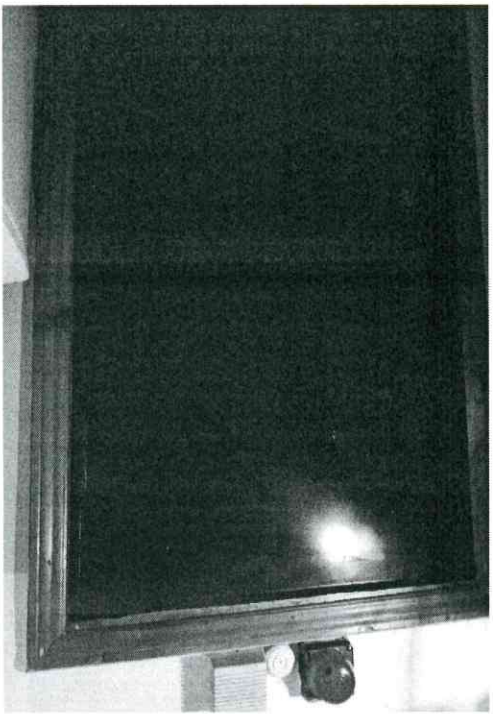
77-АР 586078

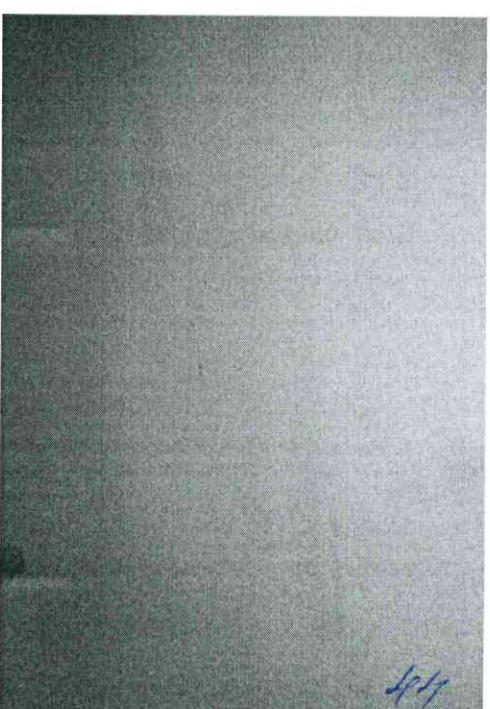
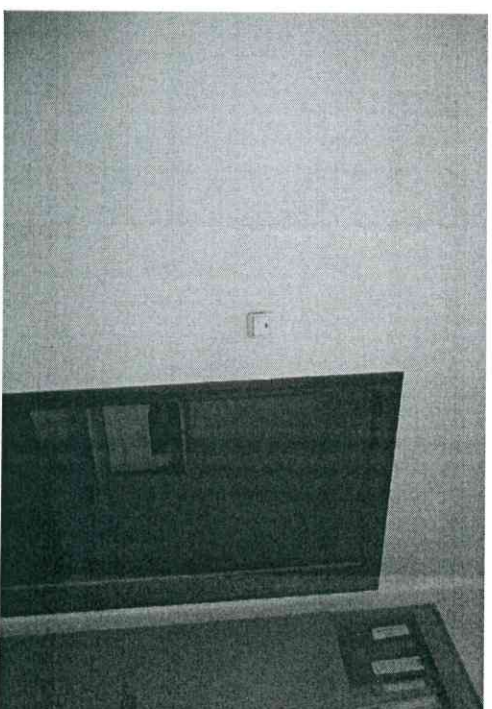
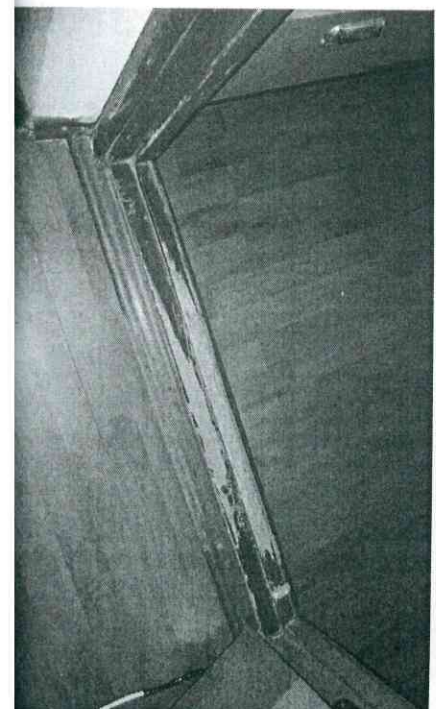
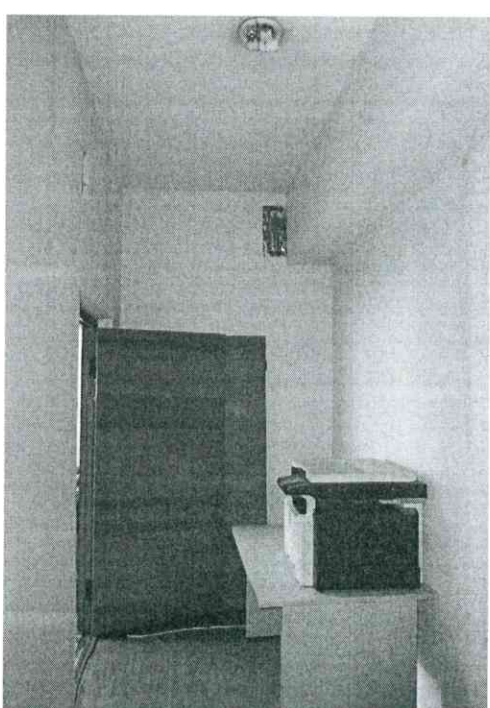
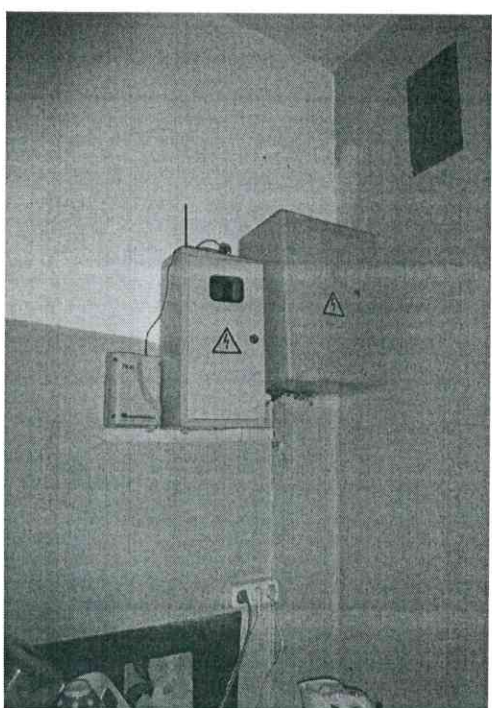


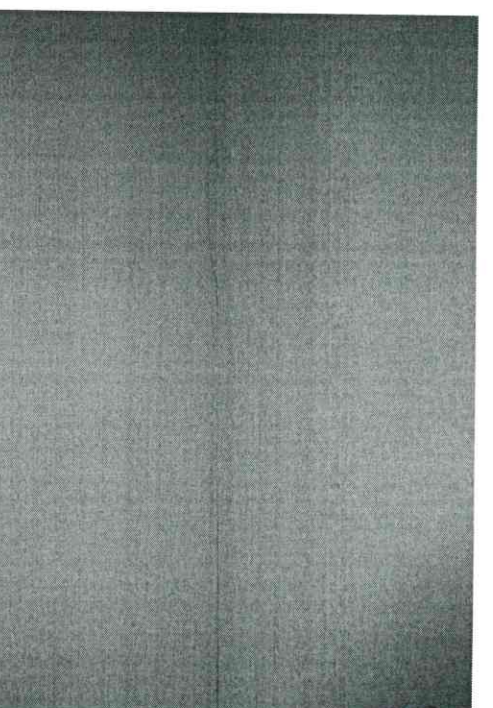
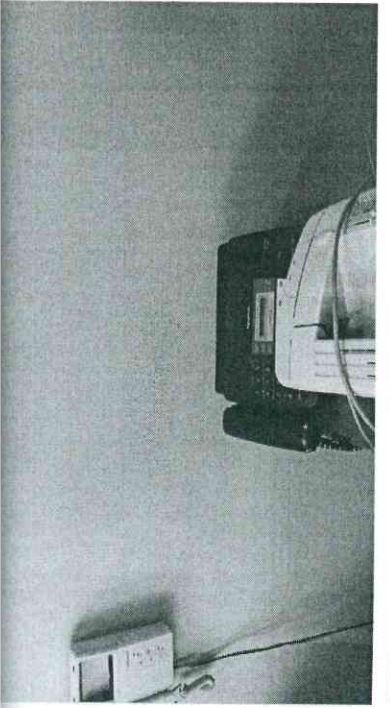
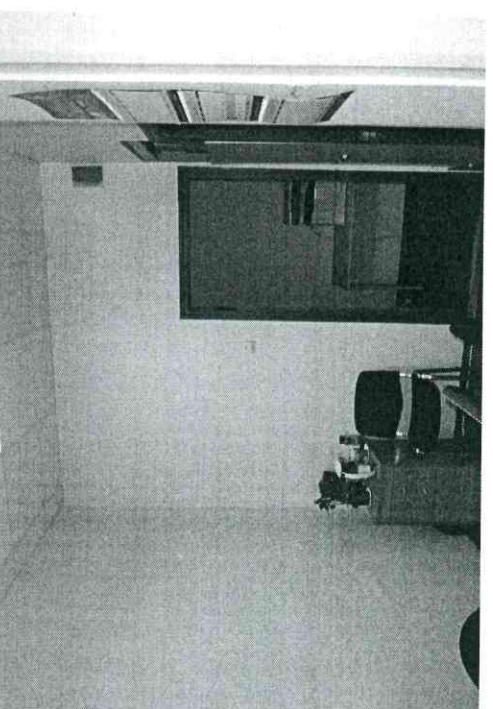
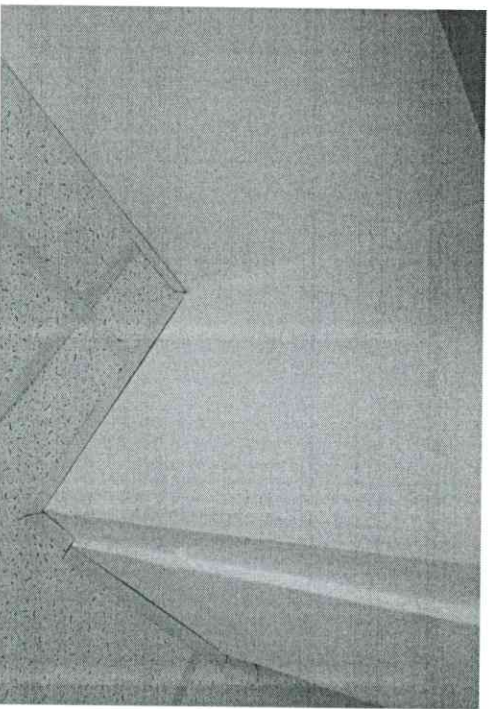
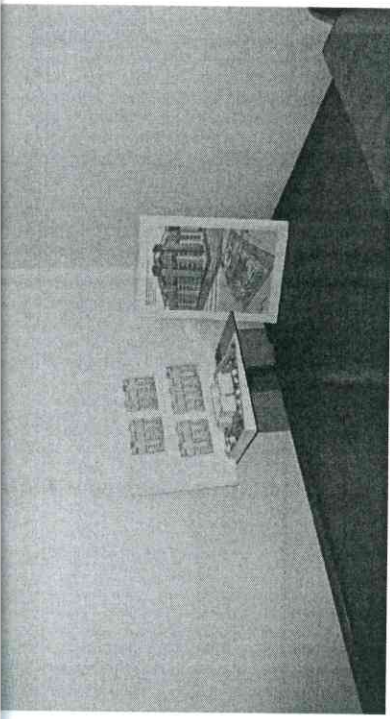
40

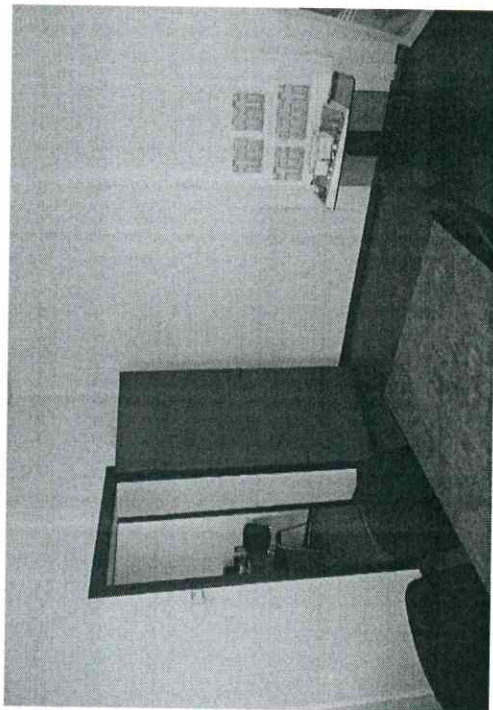
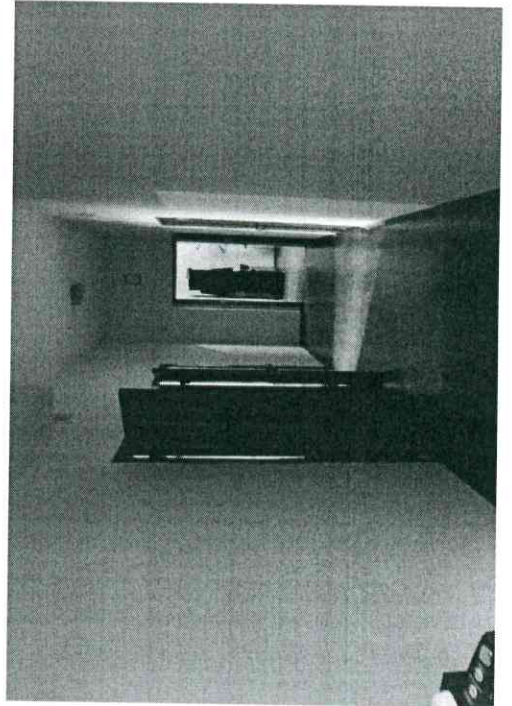
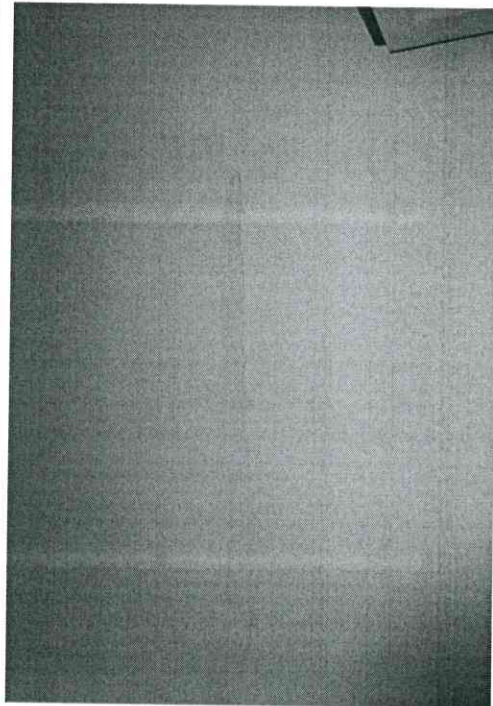
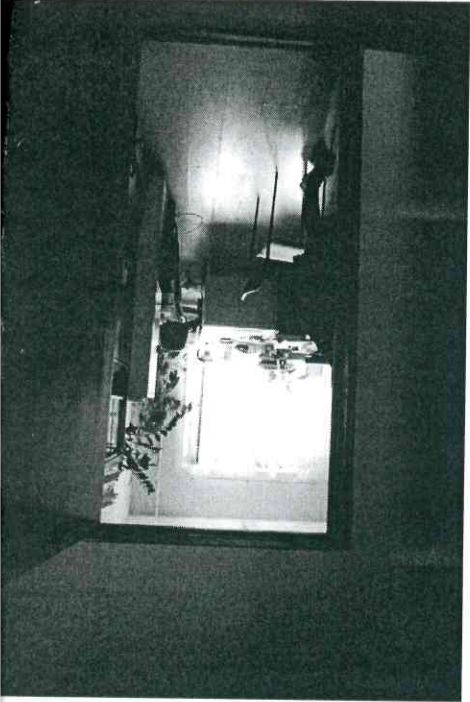
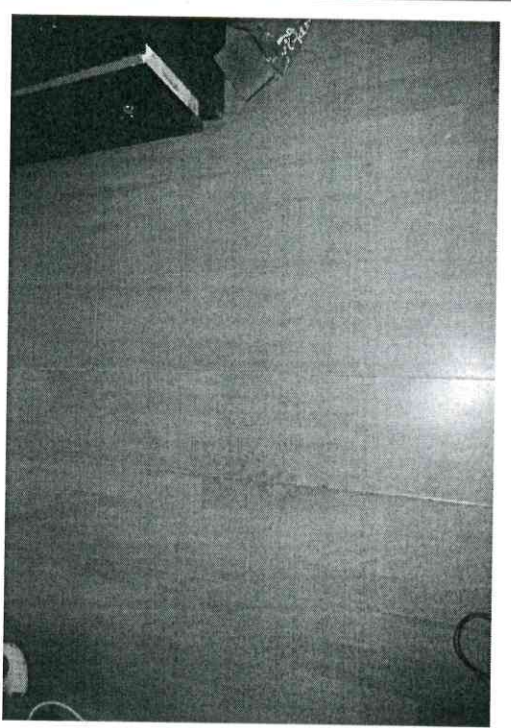
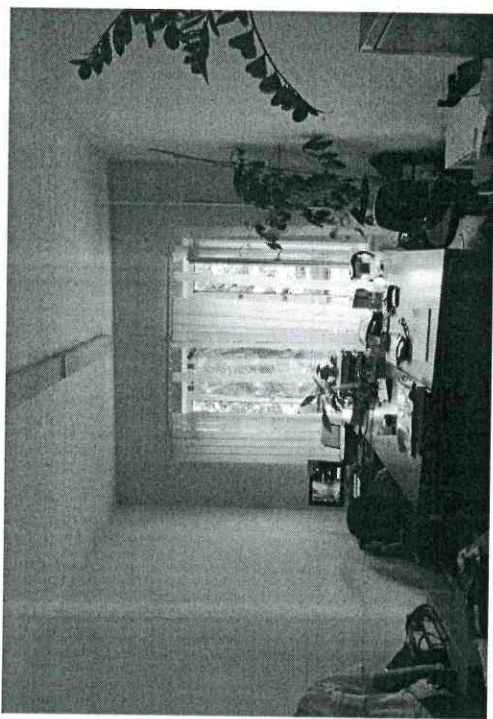
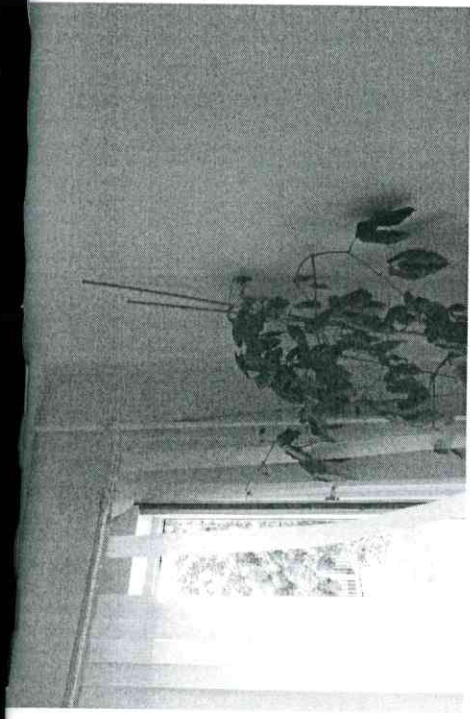


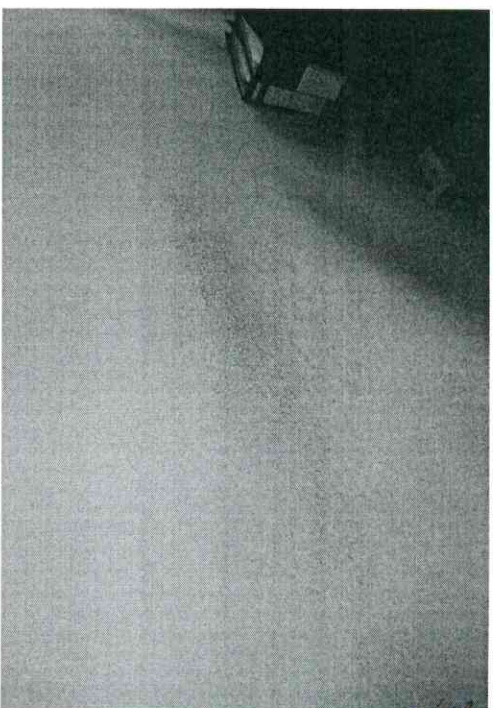
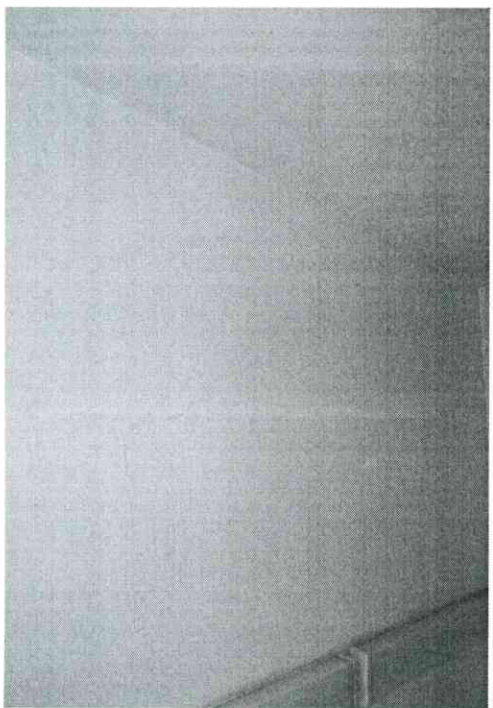
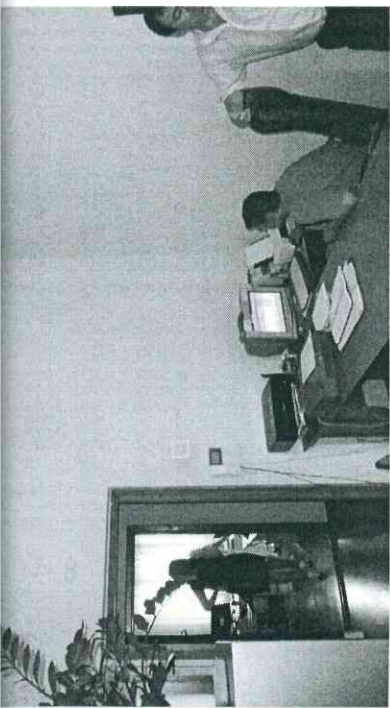
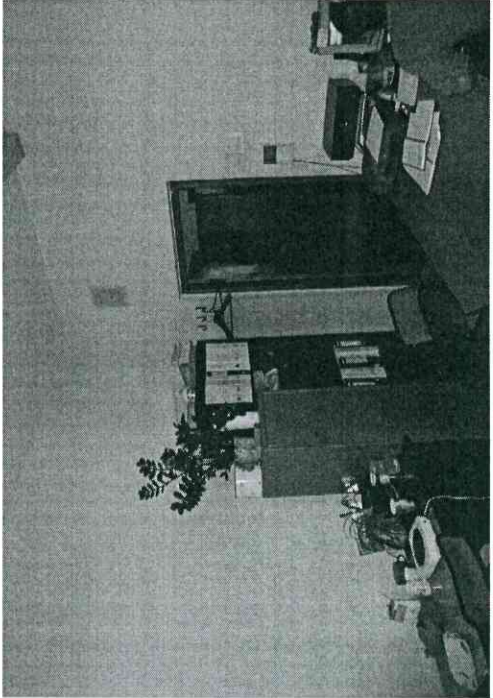
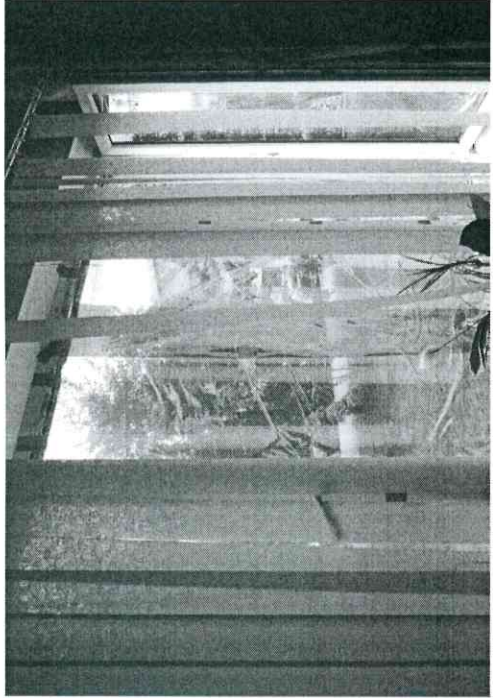
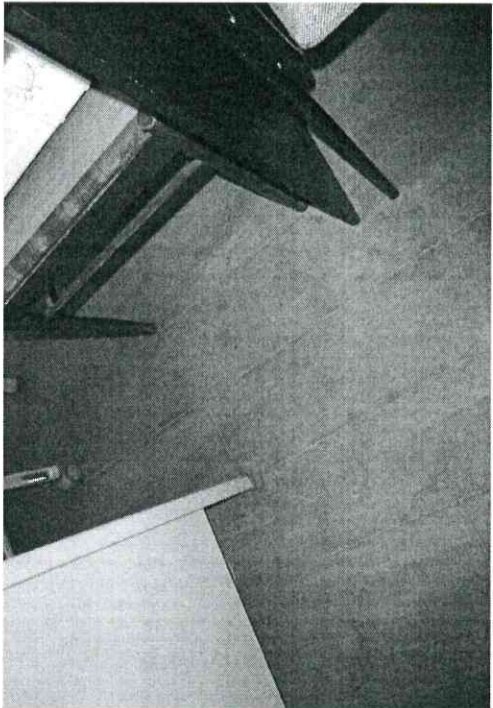
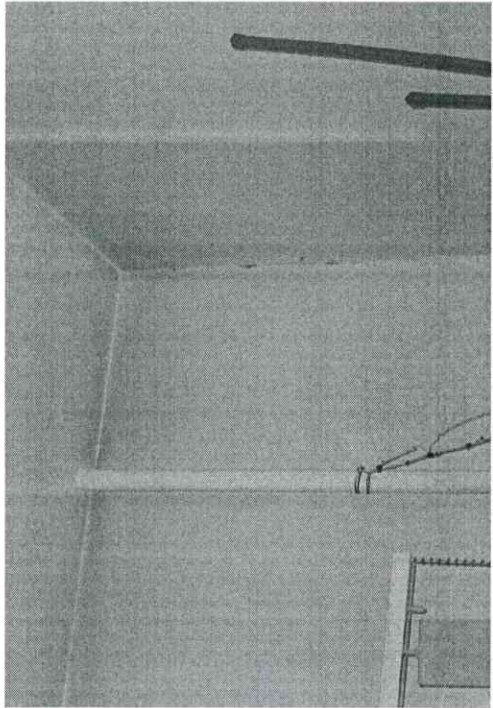
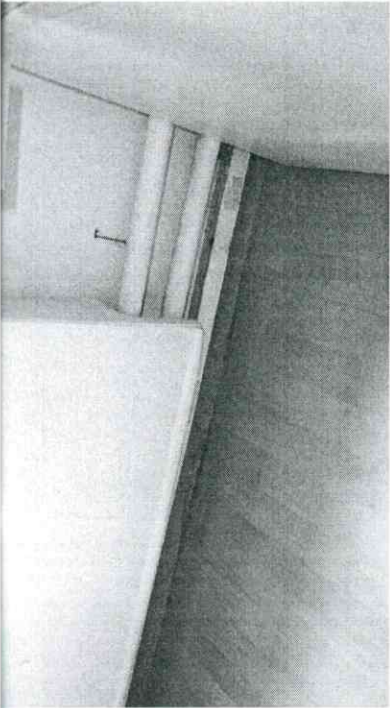


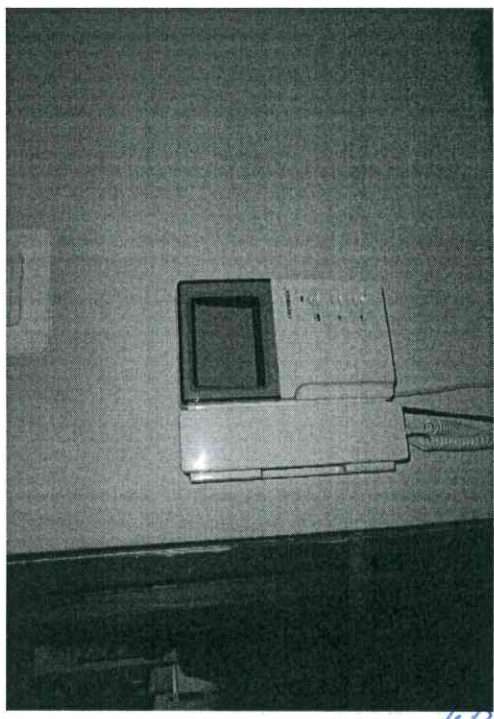
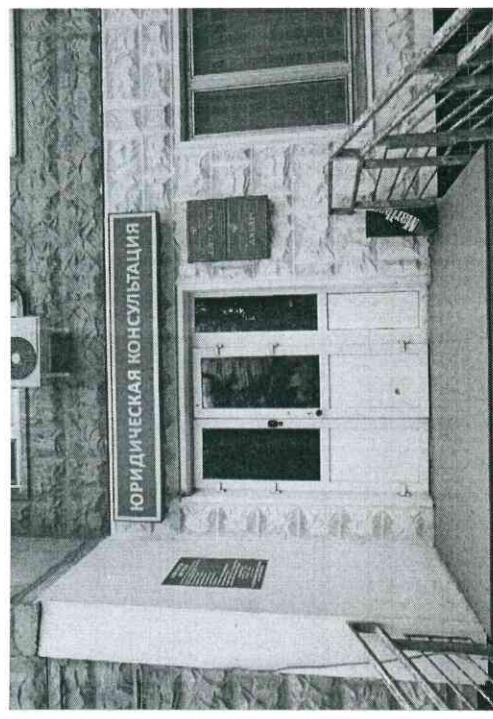
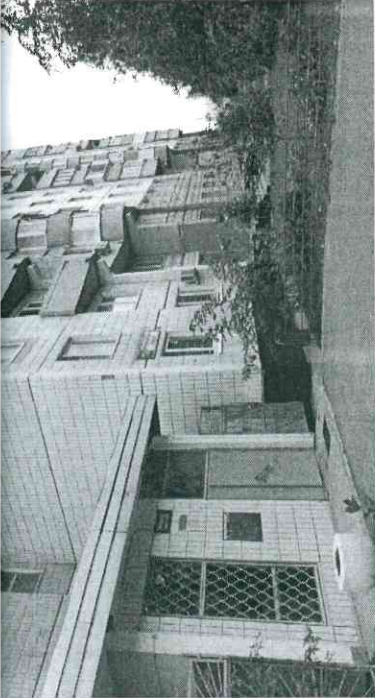
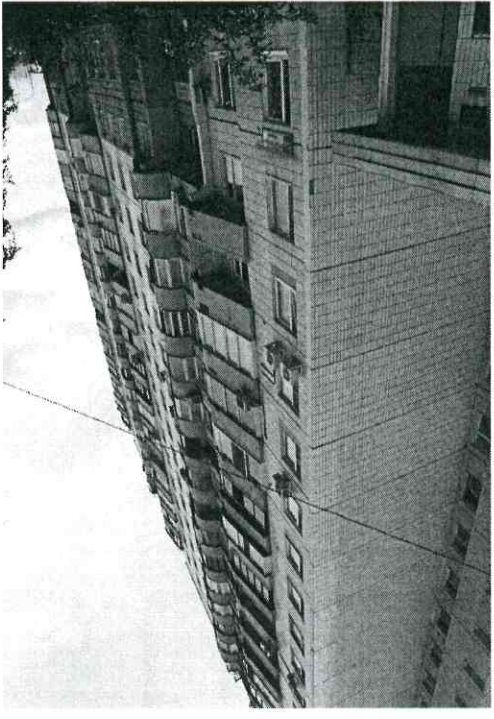
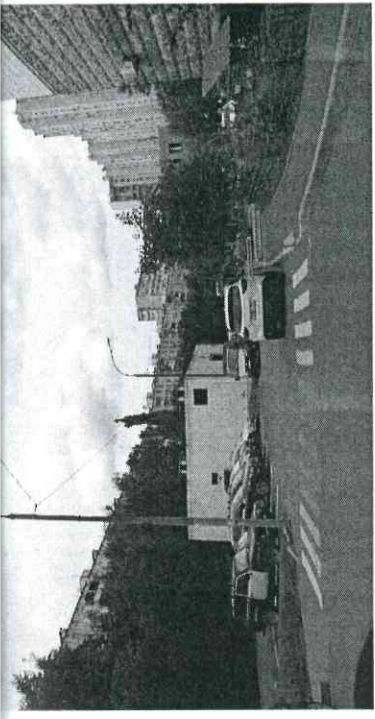


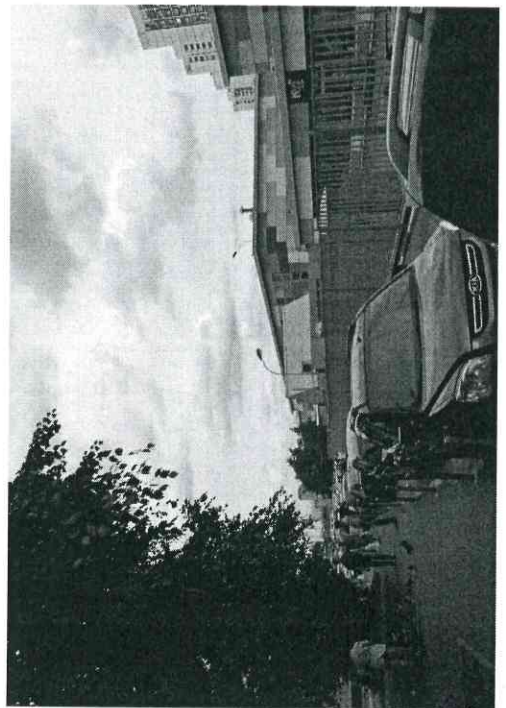












6/10



ФАЛЪКОНЗ

Настоящий отчет пронумерован, прошит и
скреплен печатью. Всего _____ стр.

14

Генеральный директор _____ *Д.В. Голосов*
ООО «Фальконз Центр»

Оценщик _____ *И.И.И.*

