

Отчет №25-07-19/1

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО АО «ОБЪЕДИНЕННАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

Дата составления отчета – 25 июля 2019 года

Заказчик: АО «Объединенная профессиональная компания» в лице Конкурсного управляющего Маркина Михаила Сергеевича

Москва 2019г

Оценщик: Соловьев Олег Владиславович

ИП Соловьев Олег Владиславович
ИНН: 644924434016;
ОГРНИП: 316645100106239;
413121, Саратовская область, г. Энгельс,
ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36;
р/с 40802810502390000757 в АО «АЛЬФА-
БАНК» г. Москва
БИК 044525593, к/с 30101810200000000593;
Телефон: 8-985-156-1234;
E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

К отчету об оценке № 25-07-19/1
от «25» июля 2019 года.

На основании Договора на оказание услуг по оценке №0807-1 от 08.07.2019г., ИП Соловьев провел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО «Объединенная профессиональная компания». Перечень и спецификация оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, АО «Объединенная профессиональная компания», по состоянию на дату оценки – 12 июля 2019г, составляет:
10 240 000 руб. (Десять миллионов двести сорок тысяч) рублей.

Оценщиком не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в его распоряжение документации и информации. Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ровно, как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как его неотъемлемая часть, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297,298,299 и «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.



ИП Соловьев Олег Владиславович

Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДОВ.....	5
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	9
Сведение о заказчике:	9
Сведения об оценщике:	9
Сведения об исполнителе:.....	9
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.	11
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
Последовательность проведения оценки	39
Подходы к оценке.....	39
Согласование результатов.....	41
АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	43
Методология оценки	43
Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов.....	43

Отбор аналогов.....	44
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	46
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНИК, В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	53
Методология оценки.....	53
Определение рыночной величины арендной ставки	54
Отбор аналогов.....	54
Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода.....	62
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	65
Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком	66
Приложение 2. Распечатка объектов-аналогов	86
Приложение 3 Документы оценщика	90

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДОВ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является:

Недвижимое имущество, принадлежащее АО «Объединенная профессиональная компания».

Состав объекта оценки:

- Встроенное помещение общей площадью 40,5 кв.м. Месторасположение: г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1. Кадастровый номер 77:05:0006004:23765.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке №0807-1 от 08.07.2019г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки и его составляющих на дату проведения оценки (12 июля 2019г.) представлена в таблице ниже:

Таблица 1. Результат оценки при применении различных подходов.

№ п/п	Объект оценки	Величина стоимости объекта оценки, полученная в рамках подходов к оценке, руб.						Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. округленно*
		Сравнительный подход	Вес, %	Доходный подход	Вес, %	Затратный подход	Вес, %	
1	Встроенное помещение общей площадью 40,5 кв.м. Месторасположение: г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1. Кадастровый номер 77:05:0006004:23765	10 747 365	50	9 734 780	50	Не прим.-	0	10 240 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.								10 240 000

**Округление производится по правилам математики до целых десятков тысяч.*

Рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, принадлежащего АО «Объединенная профессиональная компания», по состоянию на дату оценки – 12 июля 2019г, **10 240 000 руб. (Десять миллионов двести сорок тысяч) рублей.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение

шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

➤ Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик _____ Соловьев Олег Владиславович

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**Таблица 2. Задание на оценку.**

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее АО «Объединенная профессиональная компания»
Состав объекта оценки	- Встроенное помещение общей площадью 40,5 кв.м. Месторасположение: г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1. Кадастровый номер 77:05:0006004:23765.
Оцениваемые права	Право собственности.
Обременение оцениваемого имущества	При расчетах не учитывались
Правообладатель	АО «Объединенная профессиональная компания»
Цель оценки	Определение обоснованной рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для установления цены реализации объекта в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущение и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на стр. 11 настоящего отчета.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ
Дата оценки	12.07.2019г.
Дата осмотра	08.07.2019г.
Допущения и ограничения	✓ Оценка должна проводиться в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации. ✓ Оценщик должен полагаться на достоверность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком. ✓ Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность, и не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется техническая инвентаризация объекта оценки. ✓ Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами; ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщик относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете; ✓ Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость ✓ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным;

	✓ Оценщик предоставляет обзорные материалы (фотографии, планы и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности; ✓ Оценщику не требуется появляться перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда; ✓ Содержание Отчета является конфиденциальным для исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций; ✓ Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность. ✓ Дата написания отчета об оценке может совпадать или не совпадать с датой оценки. ✓ Оценка выполнена исходя из предположения, что оцениваемый объект оценки не заложен, не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке. ✓ Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. ✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Суждение о возможных границах интервала итоговой величины стоимости согласно Договору №0807-1 от 08.07.2019г. не требуется.	

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведение о заказчике:

АО «Объединенная профессиональная компания» в лице Конкурсного управляющего Маркина Михаила Сергеевича (ИНН 644934145302, адрес для направления корреспонденции: 115193, г.Москва, ул. 5-я Кожуховская, д.11, кв.98), на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-107049/18-101-130 от 22.01.2019г.

Реквизиты АО «Объединенная профессиональная компания»:

Полное наименование – Акционерное общество «Объединенная профессиональная компания»;

ИНН/КПП: 7725157234/772501001;

ОГРН: 1027700257573 от 27.09.2002 г.;

Юридический адрес: 119334, г. Москва, пр-т ленинский, 37, 1.

Сведения об оценщике:

Оценщиком является:

Соловьев Олег Владиславович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет».

Свидетельство №2104 от 19.08.2016г.

Таблица 3. Сведения об оценщике

Образование	Высшее – Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского, диплом КС №35363 от 03 июня 2012 года., по специальности «Менеджмент организаций»
Образование в области оценочной деятельности	Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования». Диплом о профессиональной переподготовке №772403842928 от 01 июня 2016 года.
Полис страхования гражданской ответственности Оценщика	№ 0991R/776/70057/18 от 13 августа 2017 года. АО «АльфаСтрахование» с 20 августа 2018 года по 19 августа 2019 года.
Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	4 год.
Контактная информация	Телефон: 8-985-156-1234 E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика.	Требование о независимости выполнено

Сведения об исполнителе:

Исполнителем является:

ИП Соловьев Олег Владиславович

ИНН: 644924434016

ОГРНИП: 316645100106239;

Дата присвоения ОГРНИП: 10.08.2016 г.;

Юридический адрес: 413121, Саратовская область, г. Энгельс, ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36;

Адрес для корреспонденции: 413121, Саратовская область, г. Энгельс, ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36;

Реквизиты исполнителя: ИНН: 644924434016. р/с 40802810502390000757 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, БИК 044525593, к/с 30101810200000000593.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

1. Настоящий отчет не может быть использован ни Заказчиком, ни Исполнителем иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки;
2. Оценщик руководствуется информацией, предоставленной Заказчиком, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщик исходит из того, что предоставленные данные являются точными. Перед оценщиком не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщиком средствами;
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таких;
4. Перед оценщиком не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической и прочих экспертиз.
5. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
6. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
7. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задачи по состоянию на дату оценки;
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объектов оценки

- различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
12. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьим лицам;
 13. Заказчик не может использовать отчет (любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказания услуг по оценке;
 14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или датой представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
 15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки;
 16. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, описанных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
 17. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, использованные оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и включают в себя копии следующих документов:

Таблица 4. Перечень документов

№ п/п	Документ	Номер	Дата
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	00-00-4001/5835/2018-8855	05.09.2018
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества	10-07/15-7	10.07.2015
3	Определение Арбитражного суда	A40-107049/18-101-130	22.01.2019

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценке, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно-методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной. Поскольку, по мнению оценщика, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Так же используемая информация считается достоверной, поскольку, по мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности. Информация позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком;
- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Таким образом, по мнению оценщика, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Недвижимое имущество, принадлежащее АО «Объединенная профессиональная компания».

Состав объекта оценки:

- Встроенное помещение общей площадью 40,5 кв.м. Месторасположение: г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1. Кадастровый номер 77:05:0006004:23765.

Таблица 5. Описание объекта оценки:

Описание здания	
Наименование	Показатель
Адрес	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1
Административный округ	ЮАО, район Чертаново Северное
Удаленность от метро	Южная, 5 мин. пешком.
Линия расположения	Внутриквартальная
Год постройки / ввода в эксплуатацию	1976
Общая площадь, кв.м.	10 306,70
Этажность	Подвал, 1-3
Текущее использование	Здание торгового назначения
Состояние здания	Хорошее
Кадастровый (условный) номер	77:05:0006004:1167
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	837 583 663,80
Кадастровая стоимость, руб. за 1 кв. м.	81 265,94
Памятник архитектуры	нет
Коммуникации	электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Имущественные права	Право собственности
Описание встроенного помещения с кадастровым номером 77:05:0006004:23765	
Наименование	Показатель
Кадастровый (условный) номер	77:05:0006004:23765
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	4508302,86
Номер комнаты на поэтажном плане	40
Состояние отделки	Среднее состояние
Площадь, кв.м.	40,5
Этаж расположения	1

Таблица 6. Описание земельного участка:

Описание здания	
Наименование	Показатель
Адрес	г. Москва, ул. Кировоградская, вл. 9, корп. 1
Кадастровый номер	77:05:0006004:1000
Площадь объекта, кв.м.	14 700
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения. По документу: эксплуатация административного здания (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий)
Кадастровая стоимость, руб. (данные rosreestr.ru)	480 850 818,00
Кадастровая стоимость, руб. за 1 кв.м	32 710,94
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Оценщик определил состояние внутренней отделки помещения и физическое состояние здания, исходя из его градации по определенным критериям.

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния отделки объекта оценки:

Таблица 7. Состояние отделки помещений

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
Отделка «пюкс» (евроремонт)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая	новое
Среднее состояние	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, ремонт по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	простая или улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Требуется косметический ремонт	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, потолка и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен.	простая или улучшенная	отечественное	требуется косметический ремонт	требуется частичной замены
Без отделки	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта, либо отсутствует ремонт, как таковой.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонта

Описание технического состояния здания составлено по результатам визуального осмотра с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404.:

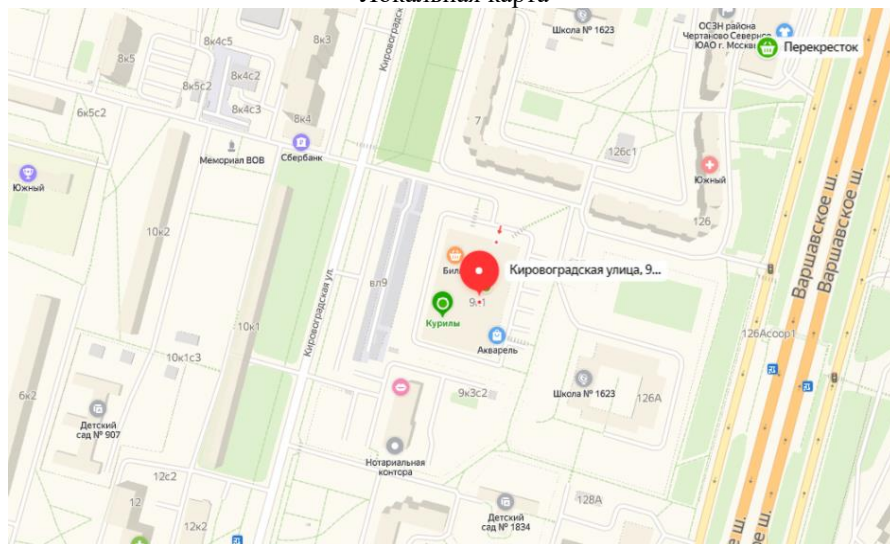
Таблица 8. Техническое состояние здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем обычном ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

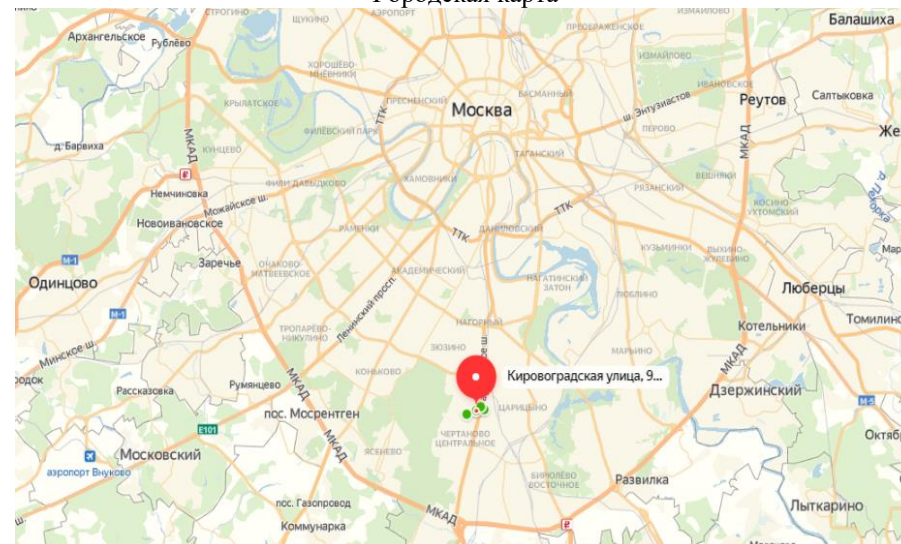
Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Расположение объекта оценки:

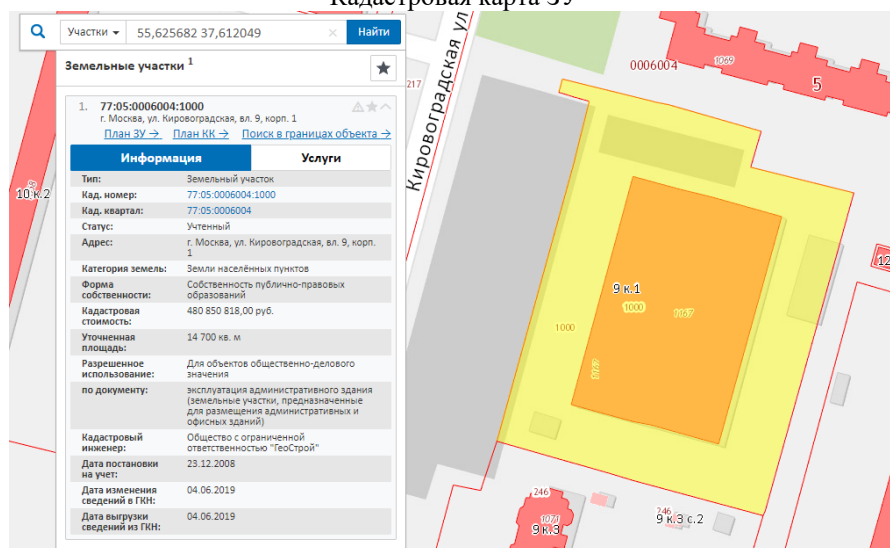
Локальная карта



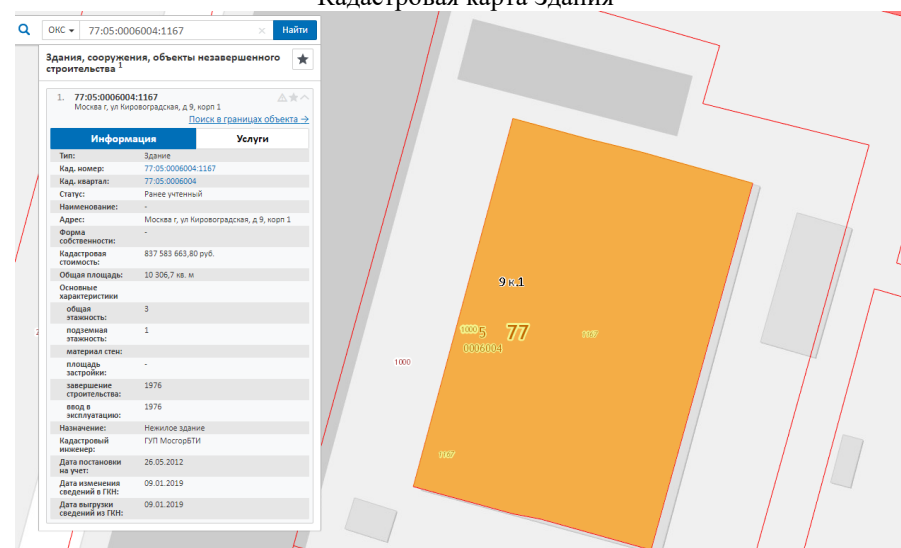
Городская карта



Кадастровая карта ЗУ



Кадастровая карта Здания



Фотографии объекта оценки:



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

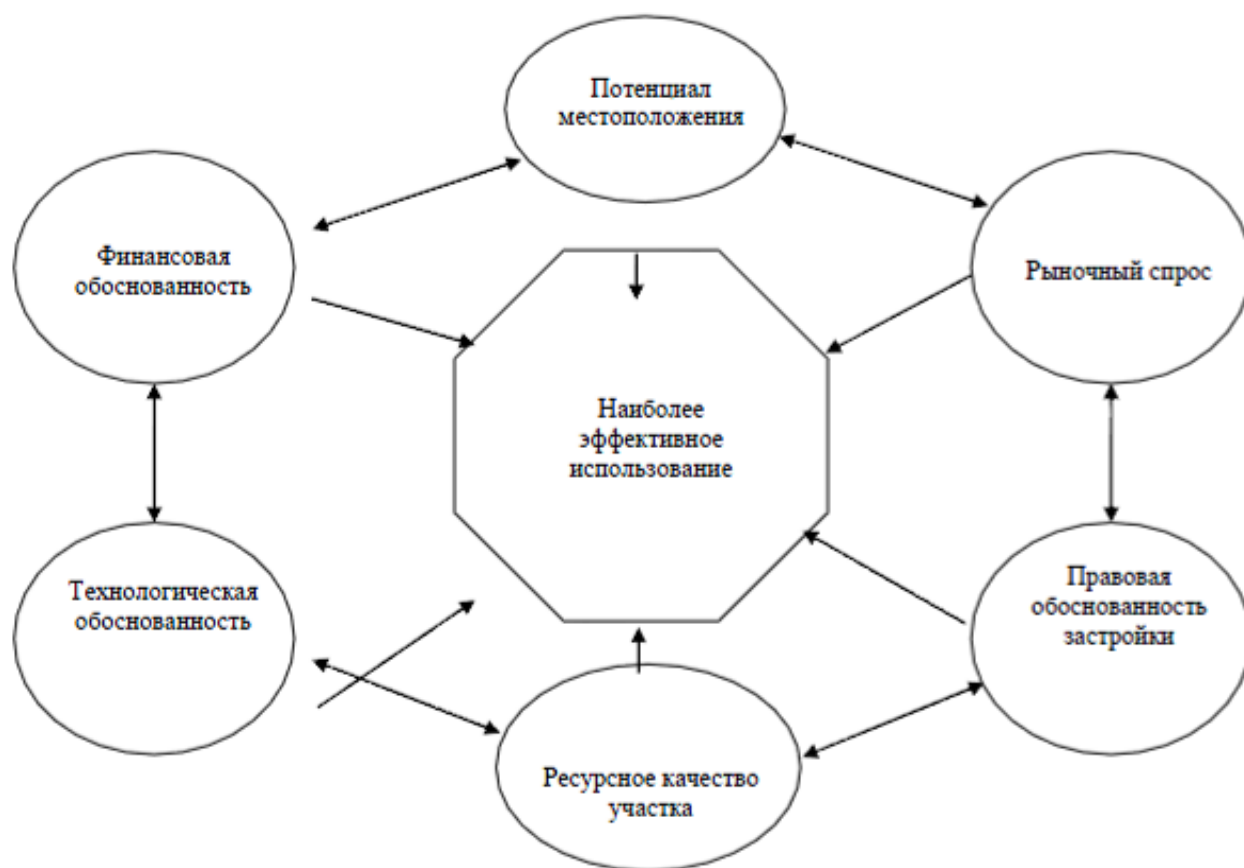


Таблица 9. Анализ наиболее эффективного использования встроенных помещений

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Торговое помещение	+	+	+	+
Офисное помещение	-	+	+	+
Промышленное помещение	-	-	-	-
Жилое помещение	-	-	-	-

*Источник: Анализ Исполнителя***Вывод по тестированию НЭИ:**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и разрешенное использование, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование в качестве торговых помещений.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Мониторинг экономической ситуации в России¹

Экономисты назвали главные риски для экономики России в 2019 году

Рост российского ВВП замедлится до 1,3% в 2019 году и незначительно ускорится до 1,6% в 2020-м и до 1,9% в 2021 году. Негативный вклад в развитие экономики внесут снижение цен на нефть, замедление роста экспорта и повышение ставки НДС. Таков прогноз экономистов Центра развития НИУ ВШЭ (поступил в распоряжение РБК).

Согласно базовому прогнозу Минэкономразвития, экономика будет расти на 2% в 2020 году, а начиная с 2021 года темпы роста ВВП достигнут 3%.

2019 год — самый тяжелый

Как отмечают авторы прогноза ВШЭ, основные риски для экономического роста придутся на 2019 год. По их оценке, рост ВВП замедлится с 1,8% в 2018-м до 1,3% в 2019 году. В числе основных негативных факторов — снижение цен на нефть, замедление роста экспорта, адаптация к санкциям, переход к постоянному бюджетному правилу и увеличение налогового бремени. Повышение ставки НДС до 20% принесет федеральному бюджету около 0,6% ВВП в год. Дополнительные доходы пойдут на финансирование национальных проектов.

Создание в 2019 году Фонда развития, который будет привлекать деньги преимущественно на внутреннем рынке и финансировать инфраструктурные проекты, позволит увеличить расходы в среднем на 0,5% ВВП. В целом расходы федерального бюджета вырастут на 1,1% ВВП.

По прогнозу ВШЭ, нефть Urals подешевеет с \$71 за баррель в 2018-м до \$63 к 2021 году. Предпосылки для стагнации экспорта нефти создаст продолжение действия соглашения России с ОПЕК и другими странами-экспортерами наравне с истощением нефтяной сырьевой базы.

Сценарии развития экономики России на 2019–2021 годы

	2019			2020			2021		
	● Прогноз ВШЭ	● Базовый прогноз МЭР	● Консервативный прогноз МЭР						
Рост ВВП, %	1,3	1,3	1,0	1,6	2,0	1,9	1,9	3,1	2,5
Мировые цены на нефть Urals, \$	68,0	63,4	56,0	64,6	59,7	42,5	62,6	57,9	43,3
Среднегодовой курс доллара, ₽	64,9	63,9	65,7	65,3	63,8	67,9	66,1	64,0	67,5
Среднегодовая инфляция, %	5,1	4,6	4,8	4,1	3,4	3,6	4,1	4,0	4,0
Инвестиции, %	2,0	3,1	2,5	2,4	7,6	6,3	2,5	6,9	5,3
Рост реальной зарплаты, %	1,5	1,4	1,2	1,8	1,9	1,8	1,9	2,5	2,0

Источники: среднесрочный прогноз НИУ ВШЭ, прогноз Минэкономразвития

© РБК, 2018

¹ Источник информации: <https://www.rbc.ru/economics/24/11/2018/5bf7e7449a7947baac456f6f>

Экспорт в минус

Экспорт нетопливных товаров и услуг из России рос вслед за темпами мировой экономики. Однако глобальный экономический рост замедлится: с 3,7% в 2017–2018 годах до 3,5% в 2021 году. «Общее замедление роста экспорта нетопливных товаров и услуг до 2,5–3,5% окажет негативное влияние на российскую экономику в 2019–2021 годах», — отмечают экономисты ВШЭ.

Более благоприятный сценарий, по мнению авторов прогноза, невозможен без роста цен на нефть, ускорения экспорта и радикального снижения административного и уголовного преследования бизнесменов, которое мешает предпринимательской активности.

Вклад повышения пенсионного возраста в экономический рост будет незначительным — менее 0,1 п.п. в 2019–2020 годах и не больше 0,2 п.п. в 2021-м, считают экономисты ВШЭ.

Что думают другие?

Пенсионная реформа даже замедлит экономический рост, утверждает макроаналитик Райффайзенбанка Станислав Мурашов. «Реализация майских указов, безусловно, прибавит роста экономике, но пенсионная реформа отнимет даже больше», — сказал РБК экономист. Занятость в возрастных группах, которые затронет реформа, составляет около 40% у мужчин и 50% у женщин, а трудоспособность сильно ограничена. «Экономическая активность после выхода на пенсию резко падает. Люди не могут найти работу или не находят сил работать. В то, что вдруг вырастет занятость людей, подпавших под отсрочку, верится с трудом. Многие будут вынуждены перейти под крыло своих детей. Так или иначе доходы будут сильно снижаться», — пояснил он.

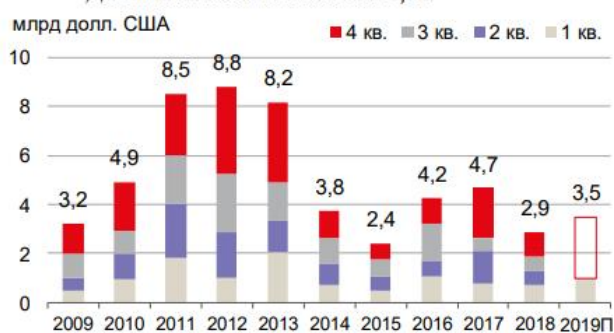
Мурашов считает оценки ВШЭ по экономическому росту реалистичными. «Мы также ожидаем рост ВВП примерно 1,5% в ближайшие годы. Мы не верим в эффективность бюджетного стимула и не ждем ускорения — непонятно, за счет каких факторов роста он может быть достигнут», — добавил Мурашов.

Прогноз ВШЭ основан на условиях положительного эффекта реформ и сохранения санкций без их существенного ужесточения. Но для экономистов РАНХиГС темпы роста в 1,3–1,9% — это пессимистичный сценарий, который вероятен в случае, если реформы и майские указы не будут реализованы, а санкционный режим серьезно усилится. «Мы рассчитываем на более высокие темпы. На наш взгляд, более вероятен сценарий, когда темпы роста могут достичь более 2% в 2020 году и превысить 2% к 2021-му», — заявил РБК заведующий лабораторией макроэкономических исследований РАНХиГС Сергей Дробышевский.

Обзор рынка торговой недвижимости²**Объем инвестиций в недвижимость**

увеличился на 32% г/г в 1 кв. 2019 года

Динамика объемов инвестиций*



Объем инвестиций: сравнение с Европой, 2018



* Инвестиционные сделки, исключая СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

979
млрд долл.
объем
инвестиций
(1 кв. 2019)

77%
доля Москвы
(1 кв. 2019)

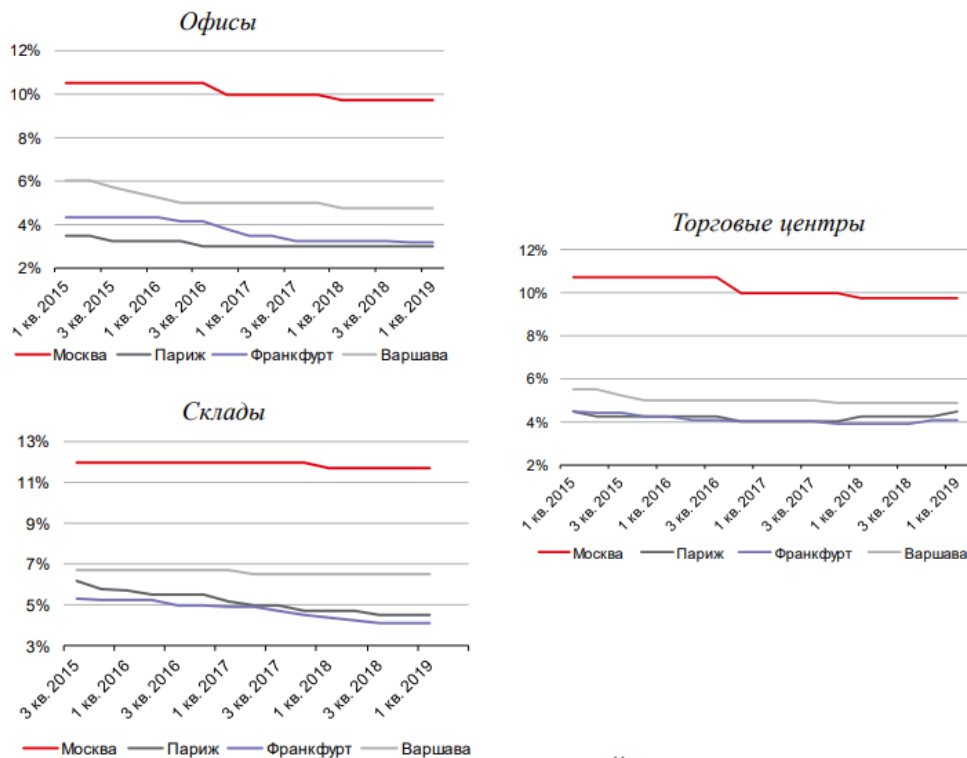
23%
доля Петербурга
(1 кв. 2019)



² Источник: <http://www.com-real.ru/files/2019-05/jll-presentation-garant-invest.pdf?0a5e9950a0>

Минимальные ставки капитализации

Сравнение с Европой



8,75-10,25%
минимальные
доходности
офисов Москвы

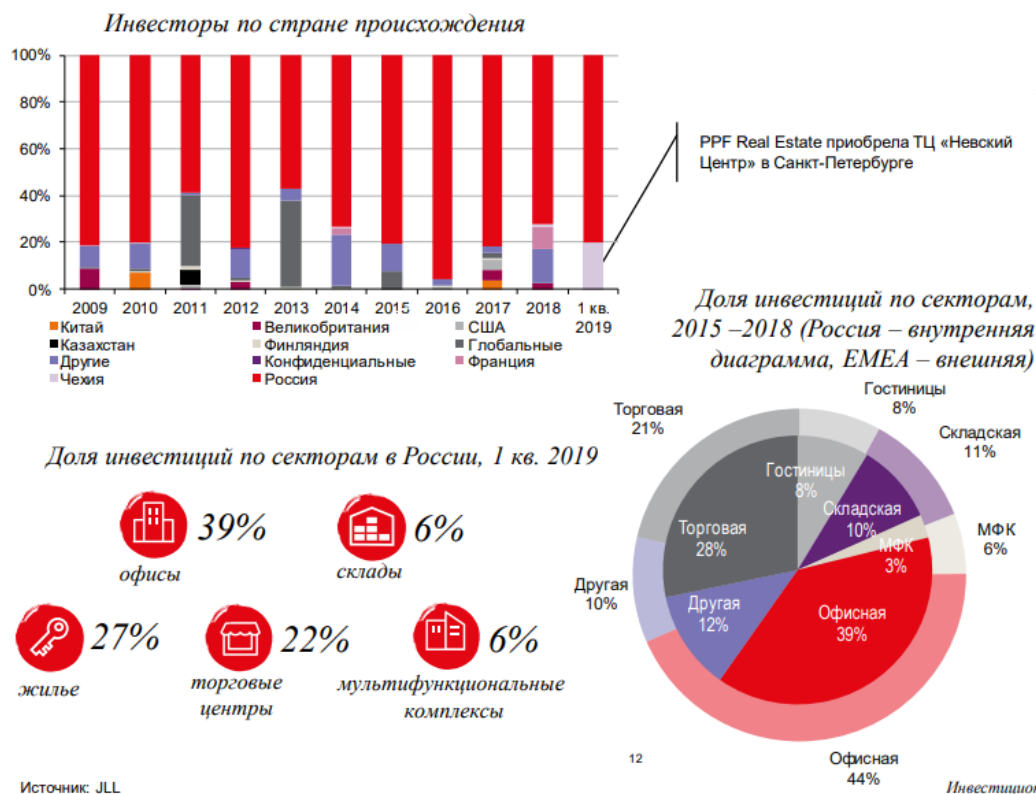
8,75-10,25%
минимальные
доходности
ТЦ Москвы

10,75-12,25%
минимальные
доходности
складов Москвы



Структура инвестиций

По секторам и источникам капитала



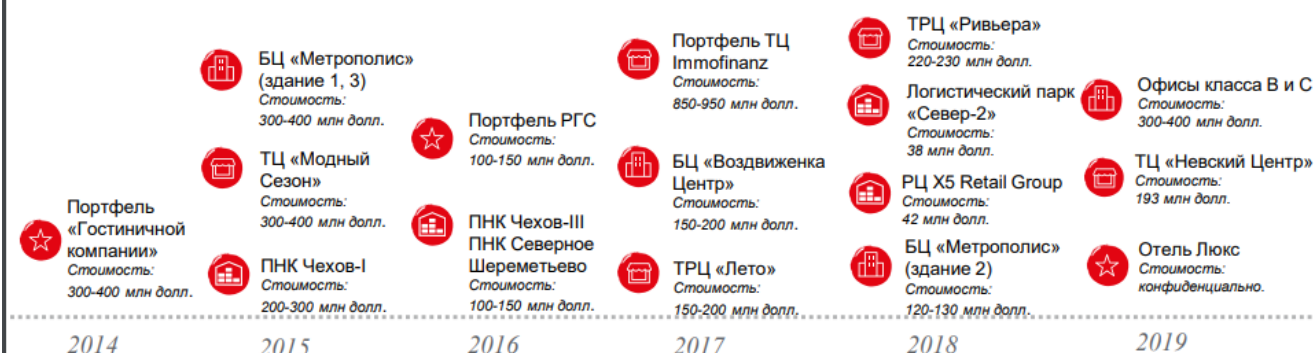
28%
доля иностранного
капитала
(2018)

20%
доля иностранного
капитала
(1 кв. 2019)



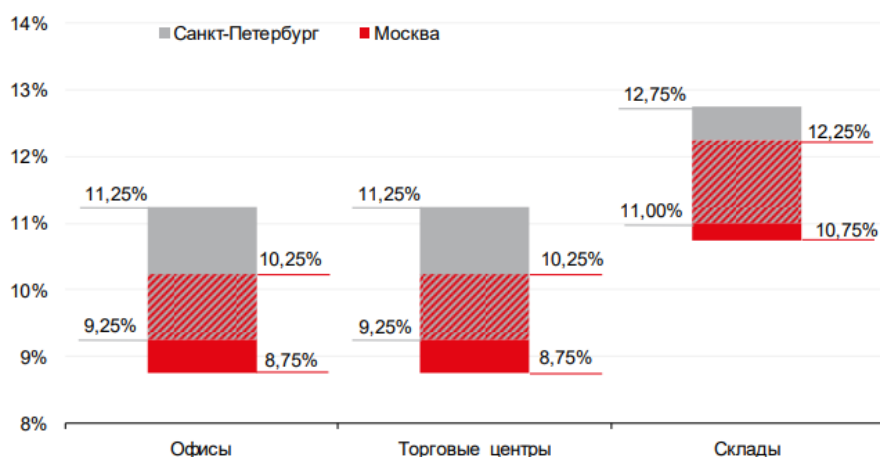
Инвестиционный обзор России, 1 квартал 2019

Основные сделки



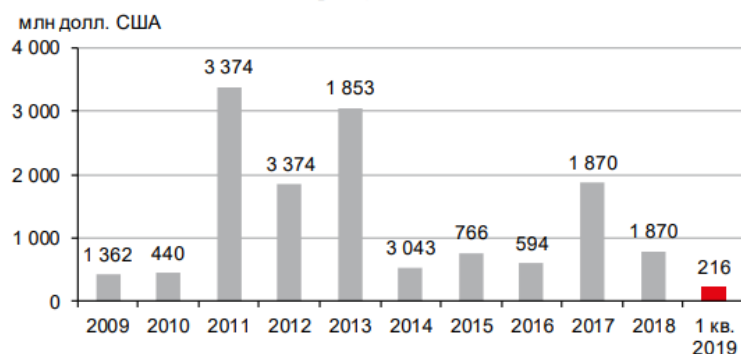
Ставки капитализации в Москве и Санкт-Петербурге

Ставки капитализации складских помещений в Санкт-Петербурге снизились в 1 кв. 2019



Инвестиции в торговую недвижимость

Инвестиции в торговую недвижимость



-13%
рост объема
инвестиций
в торговую
недвижимость, %/г
(1 кв. 2019)

Инвестиции по городам, 2018 - 1 кв. 2019



Основные показатели рынка ритейла

В 1 кв. 2019 не было введено ни одного торгового центра

Предложение

Арендопригодная
площадь
качественных ТЦ

5,20

млн кв. м

+0,8 % г/г

Насыщенность
на 1 000
жителей

411

кв. м

-0,6 % г/г

Ввод новых
площадей

0

кв. м

-100% г/г

Количество торговых
центров

125

+5 ТЦ г/г

Баланс рынка

Максимальная
ставка аренды

100 - 195
тыс. руб./
кв. м/год
+0% г/г

Средняя ставка
аренды

22 - 74
тыс. руб./
кв. м/год
+0% г/г

Минимальные
ставки
доходности

8,75 -
10,25%

Доля свободных
площадей

4,3%
-1,7 п.п.
за год

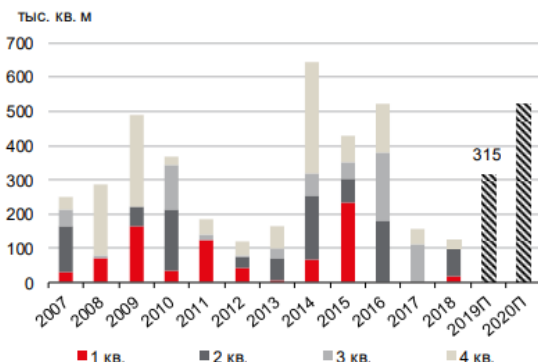
Доля свободных
площадей в
ключевых ТЦ

2,2%
+1,4 п.п.
за год

Баланс рынка торговых площадей

Доля свободных площадей достигла минимума за пять лет

Ввод торговых площадей в Москве



Объем предложения и доля вакантных площадей



Крупнейшие ТЦ 2019:
Саларис (105 000 кв. м)
Остров Мечты (65 000 кв. м)
Novaya Riga Outlet Village (38 000 кв. м)
ТПУ «Рассказовка» (18 600 кв. м)

Крупнейшие ТЦ 2020:
РИО Мытищи (144 000 кв. м)
Павелецкая Плаза (33 000 кв. м)
София (30 500 кв. м)
Ботаника Молл (30 000 кв. м)

Источник: JLL

18

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы, 1 квартал 2019

- В 1 кв. 2019 года не было введено ни одного качественного торгового центра.
- Вакантность снизилась до 4,3%, что является самым низким уровнем с середины 2014 года.
- На 2019 год заявлено 315 тыс. кв. м торговых площадей, что в 2,6 раз превышает ввод 2018 года.
- К концу 2019 года с учетом ожидаемого ввода торговых площадей уровень вакантности вырастет до 5,1%.

0 кв. м
объем ввода
(1 кв. 2019)

4,3%
вакантность
(1 кв. 2019)

411 кв. м
насыщенность
на 1 000 жителей
(1 кв. 2019)

JLL

Ставки аренды и свободные площади

Средние ставки аренды в торговых центрах стабильны

Доля свободных площадей и средняя ставка аренды



Доля свободных площадей и ставка аренды в ключевых торговых центрах



- В наиболее коммерчески успешных торговых центрах Москвы ставки аренды для помещений площадью 100 кв. м на первом этаже торговой галереи составляют от 100 до 195 тыс. руб./кв. м/год.
- Доля свободных площадей в ключевых ТЦ осталась на уровне 2,2%, что в основном вызвано освобождением площадей, до конца 2018 года занимаемых магазином «Стокманн» в ТЦ «Метрополис». К концу 2019 года мы ожидаем возвращения уровня вакансии на прежний уровень – около 1%.

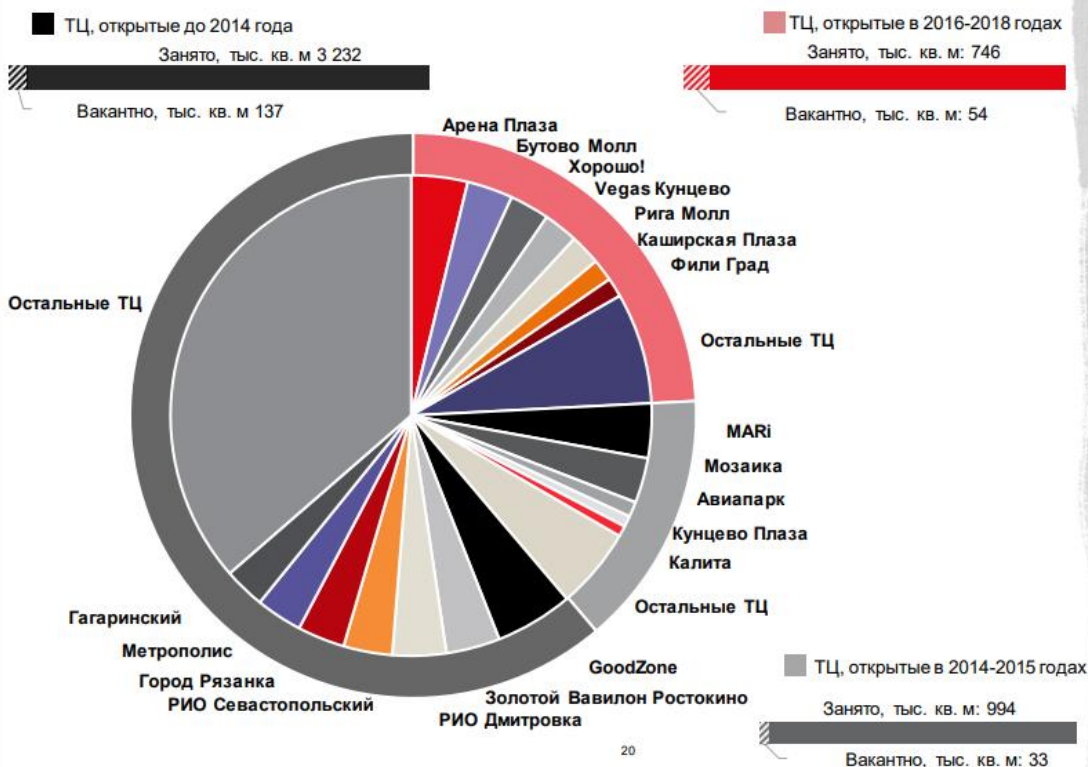
22 - 74 тыс. руб.
средняя ставка
аренды
(1 кв. 2019)

100 - 195 тыс. руб.
максимальная
ставка аренды
(1 кв. 2019)

2,2%
уровень вакансии
в ключевых ТЦ
(1 кв. 2019)

Свободные площади в ТЦ Москвы

Новые торговые центры открываются с высоким уровнем заполняемости



4,1%

ТЦ, открытые до 2014 года

3,2%

ТЦ, открытые в 2014-2015 годах

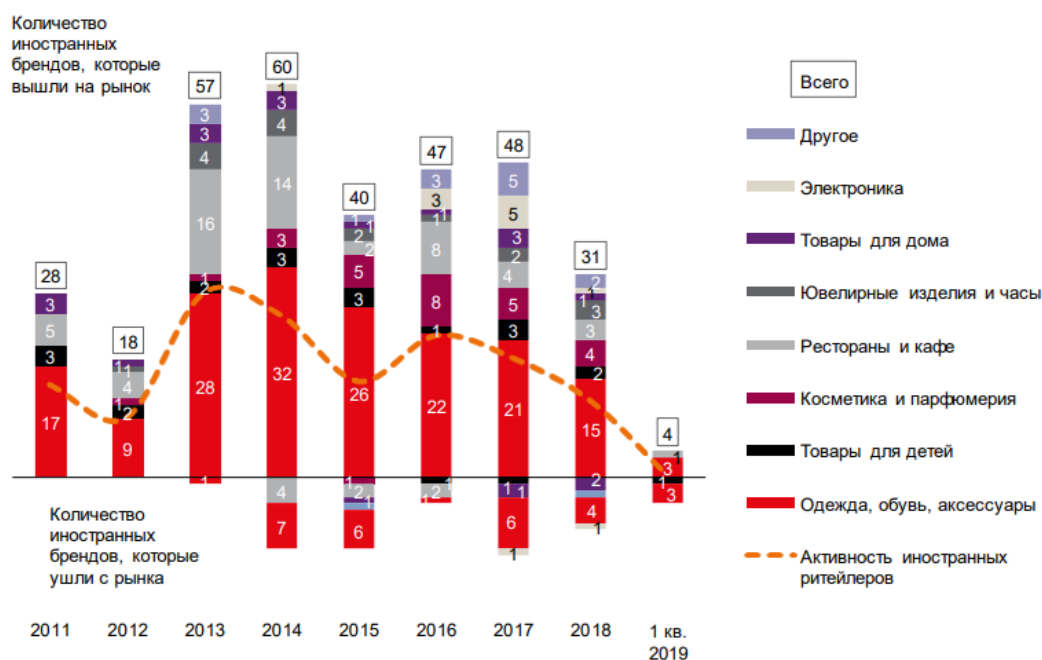
6,8%

ТЦ, открытые в 2016-2018 годах



Активность иностранных ритейлеров

В 1 кв. 2019 года 4 международных бренда вышли на российский рынок



4

новых ритейлера (1 кв. 2019)

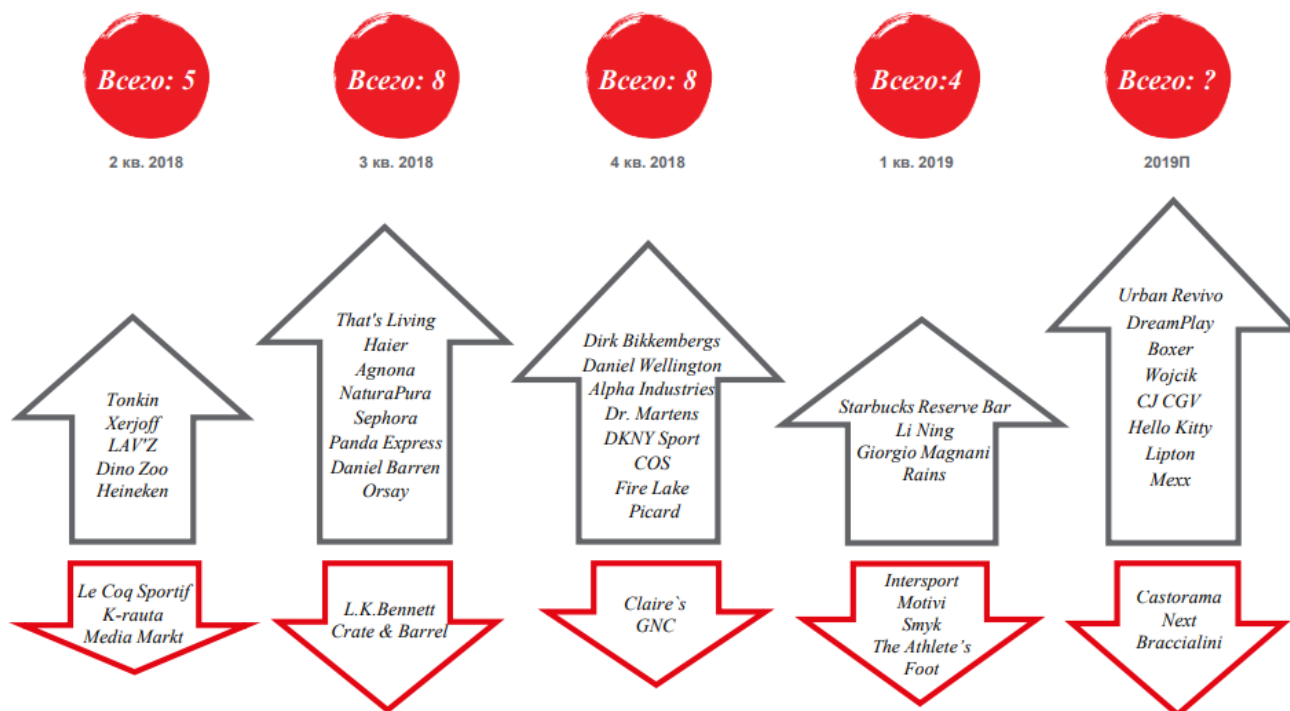
75%

новичков – премиум и люкс бренды

4

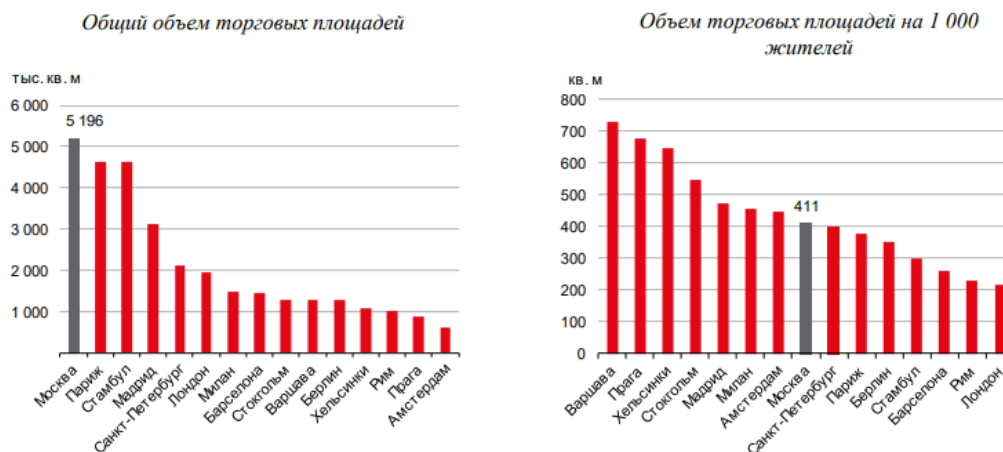
бренда покинуло рынок (1 кв. 2019)

Активность иностранных ритейлеров в России



Международное сравнение

Высокий прирост торговых площадей в 2014-2016 годах поднял Москву на 1-е место по предложению среди городов Европы



- Показатель насыщенности снизился в столице по причине отсутствия ввода качественных торговых площадей в 1 кв. 2019 и увеличения размера населения Москвы.

1 место
по предложению

Данные по предложениям о продаже/аренде объектов недвижимости, в районе расположения объекта оценки

Таблица 10. Объявления о продаже торговых объектов

Тип	Площадь	Метро	Адрес	Этаж	Цена	Стоимость 1 кв.м.	Телефоны	Описание
Продажа	18,1	м. Южная (1 мин на машине)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/2	11900000	657459	+79037181111	ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ в торговом центре „ Акварель,, Помещение имеет удачное расположение прямо около входа в торговый центр со стороны парковки . Помещение отремонтировано и сдано в аренду . Арендатор бижутерия Sterling 925. Индексация 5 процентов. Дорогов с арендатором подписан и зарегистрирован на 3 года. ОКУПАЕМОСТЬ МЕНЕЕ 8 ЛЕТ И это без учета индексации !!! Торговый центр Акварель расположен в районе Чертаново-северное. Это двухэтажное отдельно стоящее здание общей площадью 10 306 кв. м, построенное в 1976 году и недавно подвергшееся капитальной реконструкции. У здания современная архитектура и оригинальным дизайн, в котором использованы плиты песочного оттенка со вставками ярких цветов. В ТЦ два входа. Несмотря на малую этажность, торговый центр оснащен двумя эскалаторами и одним лифтом SJEC. Здание размещается на собственной территории в 1,4 гектара. Прилегающее пространство благоустроено, рядом расположена парковка на 250 машиномест, разбит газон, оборуд ..., 4 фото
Продажа	18	м. Пражская (3 мин пешком)	Москва, улица Красного Маяка, 4К1	1/9	14250000	791667	+79037242241	Прямая продажа от собственника, без комиссий. Все документы готовы. В собственности на физлице, продажа по ДКП. Отдельный вход, санузел, гор/хор водоснабжение. Сетевой Арендатор: Пивной "Бочонок" Финансовые показатели: по запросу, 10 фото
Продажа	126	м. Южная (1 мин на машине)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/2	35000000	277778	+79037181111	ПРОДАЕТСЯ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС в торговом центре „ Акварель,, Помещение имеет удачное расположение прямо около входа в торговый центр со стороны парковки . Помещение отремонтировано и сдано в аренду . Арендатор магазин Мелочи ЖИЗНИ . Индексация 5 процентов. Доровор с арендатором подписан на 3 года. ОКУПАЕМОСТЬ МЕНЕЕ 8 ЛЕТ И это без учета индексации !!! Торговый центр Акварель расположен в районе Чертаново-северное. Это двухэтажное отдельно стоящее здание общей площадью 10 306 кв. м, построенное в 1976 году и недавно подвергшееся капитальной реконструкции. У здания современная архитектура и оригинальным дизайн, в котором использованы плиты песочного оттенка со вставками ярких цветов. В ТЦ два входа. Несмотря на малую этажность, торговый центр оснащен двумя эскалаторами и одним лифтом SJEC. Здание размещается на собственной территории в 1,4 гектара. Прилегающее пространство благоустроено, рядом расположена парковка на 250 машиномест, разбит газон, оборудована детская площадка. Торговый це ..., Помещение занято, 4 фото
Продажа	5,2	м. Южная (None мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	2/2	3500000	673077	+79255253663	Небольшое помещение (зона фудкорта) в новом торговом центре, своя мокрая точка. Высокий трафик, доходное место, быстрая окупаемость. Хороший торг, звоните, готовы к плодотворному сотрудничеству. Представитель собственника - Наталья Добрынина . "Zavidov Realty", 10 фото

Продажа	30	м. Южная (1 мин на машине)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/2	10800000	360000	+79150896621, +79197263155	ТЦ АКВАРЕЛЬ. Торговое помещение площадью 30 кв.м на первом уровне. Рядом с входом. На плане 1-48. Витринное остекление. Высота потолка 4 м. В помещении выполнен ремонт. Паркинг перед фасадом. ТЦ АКВАРЕЛЬ расположен в центре плотной жилой застройки в 1 минуте от выхода из станции метро Южная. Инженерные коммуникации: системы автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения, дымоудаления и пожарного водопровода, центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная система вентиляции. Въезд с Кировоградской улицы и с Варшавского шоссе., 9 фото
Продажа	35	м. Южная (5 мин пешком)	Москва, Сумская улица, 6К1	1/9	15000000	428571	+79647885577, +79858877888	НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! ОКУПАЕМОСТЬ 100 МЕСЯЦЕВ У МЕТРО (в шаге от метро Южная) !!! Продаём торговое помещение 35 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС !!! Арендатор СЕТЕВОЙ САЛОН красоты СУПЕРМЕН. Арендный поток 150 000 рублей в месяц. (ГАП 1 800 000 рублей). УСН. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно. Помещение площадью 35 кв.м. с отдельным входом и витринными окнами на улицу, парковкой и удобной зоной погрузки-разгрузки со двора, а также с выделенной электрической мощностью 35 кВт. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!, 11 фото
Продажа	58	м. Южная (7 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	2/2	20000000	344828	+79292958388	К Вашему вниманию продается помещение в ТЦ "Акварель" - 400 метров от метро Южная (Варшавское шоссе). Площадь 58 м2 . Расположено на 2-м этаже. Высота потолков 4 м. ТЦ имеет 2 этажа, 2 входные группы, парковку на 250 машино мест. ТЦ оснащен всеми современными коммуникациями. В помещении нет ремонта. есть все коммуникации . Собственник, прямой договор продажи.Звоните ждем Ваших предложений!!!, 3 фото
Продажа	48	м. Пражская (10 мин пешком)	Москва, улица Красного Маяка, 4К1	1/9	29000000	604167	+79684940355	НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 48 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС !!! Арендатор - СЕТЕВОЙ ломбард ПОБЕДА. Арендный поток 250 000 рублей в месяц. УСН. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно. Помещение расположено на 1-м этаже жилого высотного дома в 100 метрах от станции метро Пражская. Интенсивный транспортный и пешеходный трафик. Надежный арендный бизнес. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!, 9 фото
Продажа	55	м. Пражская (1 мин пешком)	Москва, улица Красного Маяка, 1К1	1/9	45550000	828182	+79646499499, +74950321010	Лот 9259 Продажа готового арендного бизнеса , МАП - 350 000 ,Помещение расположено на первой фасадной линии в непосредственной близости и прямой видимости между двумя выходами метро Пражская. Рядом с помещением всегда интенсивный пешеходный трафик, станция обладает высокой проходимостью около 80 тысяч человек в сутки; Густонаселенный район, с постоянным приростом населения за счет строящихся жилых домов. Активные пешеходные потоки делают местоположение объекта выгодным и гарантируют высокую посещаемость., 4 фото
Продажа	275	м. Южная (10 мин пешком)	Москва, Варшавское шоссе, 120к3	1/2	49482000	179935	+79151703793	Продается отдельно стоящее 2-х этажное здание по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, дом 120, корпус 3. 1-я линия Варшавского шоссе в сторону области. 10 минут пешком от м. Южная, Чертановская. Два этажа общей площадью 275 кв.м., высота потолков 2,9м. Расчетная мощность 93 кВт, 2 отдельных входа. Выход на террасу. Витринное остекление. Помещение в собственности юридического лица. Высокий автомобильный трафик. Собственная подземная и гостевая парковка., 19 фото
Продажа	114	м. Южная (6 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 3К1	1/9	114400000	1003509	+79265371423	Номер лота на нашем сайте: 19005. Арендный бизнес от собственника у выхода метро - аптека Доктор Столетов и Рублевские Колбасы. Помещение в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Вся площадь в 1-м этаже. Стабильный бизнес, непосредственное соседство с универсамом Пятерочка, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя., 1 фото

Продажа	114	м. Южная (5 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 3К1	1/9	113900000	999123	+79647885577, +79858877888	НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 114 м2 рядом с метро Южная в микрорайоне плотной застройки - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9 ЛЕТ !!! Арендаторы: СЕТЕВАЯ аптека Доктор Столетов и Рублевские Колбасы. Арендный поток составляет 14 500 000 рублей в год. УСН. Долгосрочные договора аренды на 5 лет. Коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Два отдельных входа. Высота потолков 3 м. Помещение в частной собственности юридического лица. Стабильный бизнес, непосредственное соседство с универсамом Пятерочка и близость метро !!! Место, место и еще раз место !!! Эта классическая фраза наиболее точно описывает характеристику данного объекта. Именно местоположение помещения с большими, вытянутыми витринами, смотрящими на выход из метро, обеспечивают поистине впечатляющую арендную ставку. Для сомневающихся хотим отметить тот факт, что арендатор не менялся уже более 10 лет !!! СУПЕРОБЪЕКТ ..., 5 фото
Продажа	114		Москва, Днепропетровская улица, 3К1	1/9	120000000	1052632	+74951202222	Продажа арендного бизнеса в шаговой доступности от метро "Южная". Помещение расположено на 1-й линии в пристройке к 12-этажному дому. Интенсивный пешеходный трафик. Помещение арендуют аптека и магазин "Рублевский" более 10 лет. МАП - 1 208 335. ГАП - 14 500 000 млн., 2 фото
Продажа	1080	м. Южная (2 мин на машине)	Москва, Варшавское шоссе, 125С5	1/2	149950000	138843	+79265371423	Номер лота на нашем сайте: 20448. Продается отдельно стоящее здание площадью 1080 м2. 10 минут пешком от метро Южная . Своя огороженная территория 0.2 га. (аренда на 49 лет). Парковка на 30 машин. Здание после капитального ремонта 2006 г. Отделано современными материалами. Электричество 30 кВт. Возможное использование - торговое , офисное , мед.центр и т.д., 3 фото
Продажа	1960	м. Южная (2 мин на машине)	Москва, Варшавское шоссе, 125С37	1/1	225000000	114796	+79055304290	Торговый центр 1960 м.кв., на первой линии дублера Варшавского шоссе, свой съезд с дублера. Участок 0,4 га в аренде на 49 лет, своя парковка на 70 машин. Площадь первого этажа 1640 м.кв., и антресоль 360 м.кв., электрическая мощность 50 кВт. Продажа по ДКП., 4 фото
Продажа	1960	м. Южная (2 мин на машине)	Москва, Варшавское шоссе, 125С37	1/2	247000000	126020	+74995515511, +79037247239	Продажа ОСЗ. Площадь 1 этажа - 1830 кв.м., площадь антресоли - 170 кв.м. Парковка на прилегающей территории. Вся площадь сдана по коротким договорам., 3 фото
Продажа	2000	м. Южная (2 мин на машине)	Москва, Варшавское шоссе, 125С37	1/2	300000000	150000	+79265371423	Номер лота на нашем сайте: 15504. Продажа торгового центра 2 000 кв.м. Варшавское ш., 125с37 Земельный участок с парковкой на 70 машин перед магазином, находится на первой линии Варшавского шоссе (дублер). в аренде на 49 лет. До 2060 года. Свой съезд с дублера Варшавского шоссе Окружение ТЦ "Ритейл Парк", ТЦ "Оби", ТЦ "Metro". Надежный арендатор стабильный арендный поток. Также возможно приобрести примыкающее здание площадью 1000м2 Дополнительная информация по запросу. Рассмотрим Ваше ценовое предложение., 2 фото
Продажа	40	м. Пражская (None мин пешком)	Москва, Чертановская улица, 30К4	1/16	8000000	200000	+74952302826	Предложение на продажу 15715 Продажа нежилого помещения на улице Чертановская ЮАО г.Москвы.. Объект расположен на первом этаже жилого здания в густонаселенном жилом районе. До станции метро "Пражская" - 15 минут пешком. Общая площадь - 40 кв.м. Отдельный вход, мощность электроэнергии 15 кВт, решетки на окнах, интернет. В собственности 3 года, один собственник. Назначение - свободное. Коммунальная оплата летом - 1700 руб, зимой - 3700 руб. Торговая недвижимость, Street Retail. 2 линия домов. Место для рекламы. Проходное и проездное место. Без комиссии., 7 фото

Продажа	49	м. Пражская (3 мин на машине)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	2/2	10000000	204082	+79168819288	Помещение в ТЦ "Акварель" - 400 метров от метро Южная (Варшавское шоссе). Площадь 49 м2 (8*6 метров). Расположено на 2-м этаже, рядом с лифтом. Высота потолков 4 м. Дизайнерский ремонт. ТЦ имеет 2 этажа, 2 входные группы, парковку на 250 машиномест. ТЦ оснащен всеми современными коммуникациями. Сделан ремонт, могу отдать с мебелью и оборудованием. Использовался как мини-кинотеатр и зал для праздников. Собственник, прямой договор. Агенту вознаграждение., 9 фото
Продажа	103	м. Южная (None мин пешком)	Москва, Чертановская улица, 32А	1/1	33000000	320388	+79295483127	Есть возможность установки вывески Приточно-вытяжная вентиляция Выделенная электрическая мощность 50 кВт Тип помещения: ОСЗ Отдельно стоящее здание общей площадью 103 кв.м.. Два входа, открытая планировка, вывеска, потолки 3.9 метров. Подходит под размещение общепита. Расположено в окружении густонаселенного спального жилого массива. Сетевое торговое окружение. Отличная визуализация. Высокий пешеходный трафик. Высота потолков: 3.9 м Id: 149082, 4 фото

Источник: <https://cian.ru/>

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость одного квадратного метра, объектов торгового назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки на дату оценки, варьируется в диапазоне от 99 912 руб. до 828 182 руб.

Таблица 11. Объявления о сдаче в аренду торговых помещений

Тип	Площадь	Метро	Адрес	Этаж	Телефоны	Описание	Стоимость аренды 1 кв.м. в год
Аренда торговых площадей	192	м. Южная (1 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 2	1/4	+74951813104	Лот 24518rd. Помещение расположено на 1 этаже офисного центра ТРК Глобал Сити., 2 фото	31234
Аренда торговых площадей	300	м. Южная (1 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 2	1/4	+74951813104	Лот 24517rd. Помещение расположено на 1 этаже офисного центра ТРК Глобал Сити., 2 фото	24000
Аренда торговых площадей	717	м. Южная (1 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 2	1/4	+74951813104	Лот 24519rd. Помещение расположено на 1 этаже офисного центра ТРК Глобал Сити, 2 фото	15073
Аренда торговых площадей	29	м. Южная (5 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 2	1/8	+79688677958, +74951233353	Старт продаж! Предлагаются в аренду новые форматы помещений офис + шоурум + склад на 1-м этаже Офисно-торгового центра "Глобал Сити". Помещения предназначены для организации шоурума точек offline и online продаж. Размещение небольших и средних команд в индивидуальных офисах. Хранения продукции и товара в совмещенных складских помещениях. Общая рабочая зона в коворкинге позволяет при сезонной активности увеличивать и сокращать количество сотрудников в конкретной локации. В стоимость аренды включено: Полностью оборудованный для работы офис Интернет и телефония Юридический адрес Пользование переговорными комнатами Ежедневная уборка Горячие напитки (чай/кофе) Поддержка секретаря Собственная оборудованная кухня Тренинги Доступ 24/7 Круглосуточная Охрана Понятный Договор Аренды Минимальный депозит и комфортные условия оплаты Новый дизайнерский ремонт Шаговая доступность от метро 200м) Один платеж в месяц (включает все вышеперечисленное) Мы рады нашим арендаторам и настроены на долгосрочн ..., 10 фото	35000

Аренда торговых площадей	19	м. Южная (5 мин пешком)	Москва, Сумская улица, 6К1	1/9	+79251518337	Сдается торговая площадь в шаговой доступности от м. Южная. Хороший трафик (улица, ведущая к метро). Отдельный вход с улицы. Ремонт в нейтральных тонах, кондиционер, витринные окна. В настоящее время помещение оборудовано под цветочный магазин., Помещение занято, 4 фото	63156
Аренда торговых площадей	1064	м. Чертановская (10 мин пешком)	Москва, Варшавское шоссе, 118к1	2/19	+79266047234, +79261838833	Торговое помещение 1064 кв.м. Второй этаж, отдельный вход, все коммуникации. Приглашаем МАГАЗИНЫ, БАНКИ, МЕД.ЦЕНТРЫ, ФИТНЕС., 6 фото	16000
Аренда торговых площадей	170	м. Южная (3 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/2	+74993222875, +74993220581	Сдам торговое помещение в ТРЦ рядом с метро Пражская Торговая площадь 170 кв.м. на 2 этаже ТРЦ Акварель - торгового центра розничных товаров для жителей микрорайона. В шаговой доступности от метро Пражская, в составе крупного жилого массива. Помещение имеет открытую планировку, большую витрину и хорошо просматривается от эскалатора и центрального атриума ТЦ. Ищем арендаторов товаров и услуг для жителей района, в т.ч. одежда и обувь, товары для детей, спортивные и танцевальные студии. Помещение имеет возможность подвода коммуникаций, при необходимости. Звоните, оперативно покажем помещение и предоставим всю необходимую информацию!, 7 фото	12000
Аренда торговых площадей	57	м. Южная (4 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	2/2	+79629662225, +74950032146	БЕЗ КОМИССИИ!!! ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Сдается Торговое помещение 57,5 кв м, в 4 минутах от метро Южная! Расположенной на втором этаже. Помещение просторное, без ремонта, потолки 4 м, санузел.Общая площадь 57,5 кв.м. Ремонт черновой.Просторное помещение с выводом ХВС и ГВС + свой С/У, эл-во 28,75 кВт, идеально подойдет под ресторан быстрого питания, Фаст Фуд, кафе, возможно под магазин. от метро реально 4 минут ходьбы до ТЦ. Предоставляются арендные каникулы. Арендная ставка включает УСН, оплачивается наличными, эксплуатационные и коммунальные включены. Отдельно оплачивается интернет и телефония, и /или вода. Юридический адрес предоставляется по договоренности. ИФНС 26. Прямой договор аренды., 4 фото	12610
Аренда торговых площадей	20	м. Чертановская (5 мин пешком)	Москва, Чертановская улица, 32С1	1/1	+79104000688, +74952261399	Сдается помещение свободного назначения, расположенное в административном здании на 1 этаже.Свободная планировка, отдельный вход, электрические мощности 63 кВт, возможность размещения рекламы на фасаде здания.Назначение: магазин, кондитерская, пекарня, пиво, шаурма, рыба, сухофрукты, бытовые услуги, цветы, кофейня, мясо, химчистка, суши, мастерская, товары для дома, шаурма.Густонаселенный жилой район. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Звоните! Оперативно покажу и согласую условия аренды., 4 фото	51000
Аренда торговых площадей	207	м. Пражская (11 мин на машине)	Москва, Чертановская улица, 32С3	1/2	+79615981185, +74959026219	Объектом занимается Павел. Прямой контакт с собственником. Без комиссии. Сдается торгового помещения площадью 207м2 расположенное по адресу Чертановская улица, д. 32с3 . Шаговая доступность м. Пражское.Отдельный вход. Витринное остекление. Крупный жилой массив. Высокий пешеходный трафик и рекламный потенциал. Электричество 25кВт. Н-3.8 м. УСН., 5 фото	23188
Аренда торговых площадей	80	м. Южная (3 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 14	2/2	+79778144899, +79251722933	Предлагаются площади от 60 до 80 кв.м в зоне фудкорта Торгового центра "Глобал Сити", расположенном возле станции метро "Южная". Основными арендаторами являются: супермаркет продуктов Перекресток, магазин парфюмерии и косметики Л'Этуаль, кофейня Шоколадница, магазины одежды Ostin, Твое, операторы быстрого питания KFC, Макдоналдс, Бургер Кинг. Рядом массивный спальный район, в соседней очереди Торгового центра расположены офисы, кинотеатр, детский развлекательный центр, рестораны., Помещение занято, 4 фото	60000
Аренда торговых площадей	200	м. Южная (3 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 14	1/2	+79778144899	Сдаются площади от 40 до 200 кв.м под магазины одежды/обуви/аксессуаров/детских товаров на 1 и 2 этаже в Торгово-развлекательном центре "Глобал Сити" в г. Москва, расположенном прямо у станции метро "Южная". Основные операторы проекта: супермаркет "Перекресток", ВТБ - банк, магазин косметики "Л'Этуаль", кофейня "Шоколадница", "Л'Этуаль", Макдоналдс, KFC, Burger King. Торговый центр состоит из 2-й очередей, включая бизнес-центр., 1 фото	25000

Аренда торговых площадей	52,6	м. Южная (None мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9к4	1/3	+74952150826	Лот k10184. Аренда помещения в новом корпусе ТЦ Южный, расположенном у выхода из станции метро Южная. Общая площадь 52,6 кв.м. Предлагаемое помещение расположено на 1-м этаже торгового центра. Два отдельных входа, один из которых с улицы, а второй из торгового зала ТЦ. Все центральные коммуникации. Большие фасадные панорамные витрины. В 20 метрах от выхода из станции метро Южная. Арендная ставка 500 000 руб. / мес. Указанные условия могут меняться без предварительного уведомления., 6 фото	114068
Аренда торговых площадей	426	м. Южная (15 мин пешком)	Москва, Варшавское шоссе, 118к1	1/1	+74951813104	Лот 11678pd. Помещение располагается в БЦ "Варшавка SKY", который расположен на первой линии домов Варшавского Шоссе, напротив большой торговой зоны (ТК Ритейл-Парк, ОБИ, МЕТРО). Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик., 2 фото	20000
Аренда торговых площадей	1018	м. Южная (15 мин пешком)	Москва, Варшавское шоссе, 118к1	3/21	+74991105299	4801 - Уникальный номер помещения. ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 1018 м2; Аренда от собственника (прямой договор, без комиссии); Расположен по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе д. 118 кор.1; Рядом станция метро: Южная(15 мин. пешком); Округ: ЮАО. Номер налоговой: 26 Технические характеристики: Назначение: Торговое; Свободная площадь: 1018 м2; Этаж: 3; Высота потолка: 3.2 м; Пол: плитка; Электричество: до 10 кВт; Все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, пожарно-охранная сигнализация. Коммерческие условия: Арендная ставка: 1 375 руб/м.кв/месяц (с НДС); Развитая городская инфраструктура. Скидки и индивидуальные улучшения - обсуждаются. Также подходит под: Другое, Спортивный зал, Косметология, Салон красоты, Медицинский центр, Студия танцев, Йога, Spa салон, Клиника, Фитнес. Помещением занимается: Маркина Оксана., 5 фото	16500
Аренда торговых площадей	1064	м. Южная (15 мин пешком)	Москва, Варшавское шоссе, 118к1	2/21	+74991105299	4798 - Уникальный номер помещения. ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 1064 м2; Аренда от собственника (прямой договор, без комиссии); Расположен по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе д. 118 кор.1; Рядом станция метро: Южная(15 мин. пешком); Округ: ЮАО. Номер налоговой: 26 Отдельный вход с улицы! Технические характеристики: Назначение: Торговое; Свободная площадь: 1064 м2; Этаж: 2; Высота потолка: 3.2 м; Пол: плитка; Электричество: до 10 кВт; Все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, пожарно-охранная сигнализация. Коммерческие условия: Арендная ставка: 1 333 руб/м.кв/месяц (с НДС); Развитая городская инфраструктура. Скидки и индивидуальные улучшения - обсуждаются. Также подходит под: Магазин. Помещением занимается: Маркина Оксана., 4 фото	15996
Аренда торговых площадей	1065	м. Варшавская (4 мин на машине)	Москва, Варшавское шоссе, 118к1	2/19	+74952564094, +79253243364	Лот T-4484. Аренда помещения свободного назначения в БЦ "Варшавка Sky". Бизнес-центр "Варшавка Sky" расположен в Южном округе г. Москвы, на первой линии Варшавского шоссе, в районе с развитой сетью общественного транспорта, удобным сообщением с аэропортами "Домодедово" и "Внуково", а также близостью МКАД, Каширского шоссе, Балаклавского, Нахимовского и Севастопольского проспектов. Станции метро Чертановская и Южная находятся в 15 минутах ходьбы. Проект состоит из двух разноэтажных зданий (21 и 4 этажа), объединяет современную архитектуру и новейшие технологии строительства, соответствует современным стандартам офисных помещений класса В+. Общая площадь БЦ "Варшавка Sky" составляет 49 000 кв. м, в отделке фасадов реализована эффективная игра форм, линий и цветов. Предлагаемые помещения: 2 этаж - 1065 кв. м. Наличие мокрых точек. С ремонтом. Открытая планировка.Подходит для размещения салона, ритейл площадки, 1 фото	16000

Аренда торговых площадей	8	м. Южная (5 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 2	1/6	+79057827741	Предложение от управляющей компании. Без комиссии. Единственная свободный торговый остров в зоне аттракционов ТРК Глобал Сити, расположенного в жилом массиве Чертаново Северное в 3-х минутах ходьбы от метро Южная. Якорные арендаторы: Детский развлекательный центр PlayDay, Боулинг Космик, кинотеатр Синема Парк, Детский мир., 7 фото	45000
Аренда торговых площадей	50	м. Южная (3 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/2	+79671860127	Предложение без комиссии! Сдается помещение 50 м2 в в новом ТЦ Акварель по адресу: Кировоградская, 9 к1 (5 мин от метро Южная). Помещение с ремонтом. Высота потолков 5 метров. Расположено на первом этаже около входа и эскалаторов. Большая витражная входная группа. Торговый центр Акварель площадью 10 000 м2. Проходимость 3000 чел/день. Вокруг большой жилой массив. Уже работают такие арендаторы, как: супермаркет Билла, аптека Горздрав, Мясницкий ряд, кальянная Курилы, салон красоты, пиццерия, детский магазин мамина сумка, зоомагазин, барбершоп old boy и др. Приглашаем к сотрудничеству магазины одежды, обуви, услуги и др. Аренда 100 000 руб/мес. Другие площади имеются. ЗВОНИТЕ!, 10 фото	24000
Аренда торговых площадей	170	м. Южная (5 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	2/2	+79671860127	Предложение без комиссии! Сдается помещение 170 м2 в Торговом центре Акварель по адресу: Кировоградская, 9 к1 (5 мин от метро Южная). Общая площадь ТЦ Акварель - 10 000 м2. Вокруг большой жилой массив. Уже работают такие арендаторы, как: супермаркет Билла, аптека Горздрав, Мясницкий Ряд, табак, парикмахерская, бытовые услуги, зоомагазин, барбершоп old boy, пиццерия, детский магазин Мамина сумка и др. Помещение расположено на втором этаже, без отделки, каникулы обсуждаются. Зальная планировка. Приглашаем к сотрудничеству магазины косметики, бытовая химия, одежда, спортивное питание, детские центры и др. Аренда 170 000 руб/мес. Другие площади имеются. ЗВОНИТЕ!, 9 фото	12000
Аренда торговых площадей	97	м. Южная (4 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9к4	1/4	+74952152340	Торговая площадь в Торговом Центре Южный. Предлагается площадь 97 кв.м. Данный блок расположен на 1-м этаже. Имеет 2 отдельных входа с улицы и из торгового центра. Ранее располагался банк. На ремонт и перепланировку даются арендные каникулы. На фасаде здания можно сделать вывеску. На территории торгового комплекса расположена удобная парковка, супермаркет Виктория. Станция метро Южная в 20-ти метрах., 11 фото	21600
Аренда торговых площадей	5	м. Южная (4 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 1	1/22	+79859094189	Без комиссии. ПОДЗЕМНЫЙ переход !!! Под КОФЕ, Галантерейные товары, Бижутерию, Подарки, Посуду, и т.п. Рассматривается ЛЮБОЙ разрешенный вид деятельности, по согласованию. Хороший пешеходный трафик, Большие витрины. Отдельный вход. СРОЧНО !!! ТОРГ !!! Другие предложения., 5 фото	468000
Аренда торговых площадей	88	м. Пражская (8 мин на машине)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/2	+74955454158	Торговый центр "Акварель" класса В+ Аренда помещений площадью от 88,0 до 170,0 кв. м Стоимость кв. метра от 15 000 до 27 000 руб. в год включая НДС, возможен торг Торговый центр "Акварель" расположен по адресу: Кировоградская улица, 9 корпус 1, Москва. До станции метро Южная примерно 78 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно., 4 фото	28977
Аренда торговых площадей	162	м. Южная (1 мин на машине)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/3	+74952152340	Торговый центр Акварель. В Аренду предлагаются торговые площади 20-162 кв.м. Потолки 4,5 кв.м. Помещения в отличном состоянии. В здании система вентиляции, кондиционирования, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, охрана. Коммунальные платежи не включены в стоимость., 7 фото	18000
Аренда торговых площадей	48		Москва, Кировоградская улица, 16К1	1/12	+79806576543	Сдается помещение свободного назначения. Отдельный вход. Первая линия, площадь 48 кв.м. Все сделки, проводимые через ООО "Метро" застрахованы, все клиенты под защитой. #объект в нашей базе 7439113#, 6 фото	62500

Аренда торговых площадей	180	м. Южная (3 мин пешком)	Москва, Кировоградская улица, 9К1	1/2	+79671860127, +79671430808	Предложение без комиссии! Сдается помещение 180 м2 при входе в Торговый центр Акварель по адресу: Кировоградская, 9 к1 (5 мин от метро Южная). Общая площадь ТЦ Акварель - 10 000 м2. Проходимость 3000 чел/день. Вокруг большой жилой массив. Уже работают такие арендаторы, как: супермаркет Билла, аптека, табак Шерлок, аптека "Горздрав", Мясницкий ряд, парикмахерская, бытовые услуги, зоомагазин, суши и др. Помещение без отделки. Каникулы 3 месяца. Приглашаем к сотрудничеству магазины косметики, бытовая химия, одежда, спортивное питание и др. Аренда 405 000 руб/мес. Другие площади имеются. ЗВОНИТЕ!, 9 фото	27000
Аренда торговых площадей	270	м. Южная (5 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 2	1/5	+79091533543, +74959874282	Размещение в атриуме Бизнес Центра, помещение свободного назначения, был ресторан, возможно размещение любой сферы деятельности, совместимой с офисным пространством. Часы работы офисного центра с 8 до 00.00. Это холл офисного центра, в офисах постоянно работает более 1200 сотрудников и высокий трафик проходящих гостей с улицы в банк, страховую, пункт выдачи, ПЛЮС постоянный трафик из торгового центра до 12 000 чел/день., Помещение занято, 11 фото	19090
Аренда торговых площадей	450	м. Пражская (15 мин пешком)	Москва, Днепропетровская улица, 2	1/8	+74955454158	Бизнес-центр "На Днепропетровской" класса В+ Аренда помещений площадью от 270,0 до 450,0 кв. м Стоимость кв. метра от 15 120 до 26 400 руб. в год включая НДС, возможен торг Бизнес-центр "На Днепропетровской" расположен по адресу: Днепропетровская улица, 2, Москва. До станции метро Южная примерно 330 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно., 4 фото	15120

Источник: <https://cian.ru/>

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость аренды одного квадратного метра в год, объектов торгового назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки на дату оценки, варьируется в диапазоне от 12 000 руб. до 114 068 руб.

Вывод по анализу рынка:

1. Рост российского ВВП замедлится до 1,3% в 2019 году и незначительно ускорится до 1,6% в 2020-м и до 1,9% в 2021 году.
2. Рост объема инвестиций в торговую недвижимость сократился на 13%.
3. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость одного квадратного метра, объектов торгового назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки на дату оценки, варьируется в диапазоне от 99 912 руб. до 828 182 руб.
4. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость аренды одного квадратного метра в год, объектов торгового назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки на дату оценки, варьируется в диапазоне от 12 000 руб. до 114 068 руб.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

В данном Отчете определяется рыночная стоимость. Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть, когда:

- ✓ Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки. Принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке

ФСО №1 определяет подход к оценке – как «совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

Доходный подход³ – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки

³ ФСО №1

расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Применяя доходный подход к оценке, оценщику необходимо:

1. Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирования количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход⁴ – это совокупность методов оценки, основанных на получение стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщику необходимо:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должна меняться от одного объекта-аналога к другому;

⁴ ФСО №1

3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход⁵ – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства либо замещения объекта оценки.

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

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

Согласование результатов

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, так же использования в рамках каких-либо подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (метода) (при наличии)».

⁵ ФСО №1

АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ФСО №1, п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Применяется в тех или иных случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19, ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Данный подход не отражает реальной картины рынка, от применения данного подхода решено отказаться.

Сравнительный подход

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

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

Доходный подход

Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т. ч. от аренды, генерируется в его стоимость. Рыночная стоимость рассчитывается методом капитализации доходов в рамках доходного подхода

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Методология оценки

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов

При выборе аналогов, оценщик руководствовался представленными данными по продаже за 2019 г.: были проанализированы данные сайтов <http://www.caos.ru/>, www.cian.ru, <http://www.realty-inform.ru>, <http://www.realto.ru/>, а также еженедельный информационно-рекламный журнал "Недвижимость и цены" и были выбраны самые подходящие по характеристикам объекты-аналоги, информация о которых представлена в таблице ниже.

Основные требования к объектам-аналогам:

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

В результате Оценщик смог подобрать 3 аналога, что достаточно для проведения расчета. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и пенообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

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

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

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

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

Отбор аналогов

Оценщиком анализировалась некоторая совокупность аналогов по продаже офисных помещений, расположенных в районе расположения объектов оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по объектам аналогам, выбранным Оценщиком для целей данного отчета, предоставлены ниже.

Таблица 12. Описание объектов аналогов:

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1	г. Москва, Варшавское шоссе, 125с37	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1
Линия	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
Местоположение	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Метро	Южная	Южная	Южная	Южная
Удаленность от метро	5 мин. пешком	5 мин. пешком	16 мин. пешком	5 мин. пешком
Источник информации	по данным из представленного Отчета, и общедоступных источников	https://www.cian.ru/sale/commercial/210300454/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199292234/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196040559/
Передаваемые права на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Дата предложения	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Площадь, кв. м	40,5	126,0	2 000,0	49,0
Назначение помещений	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Хорошая	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки
Этаж расположения	1	1	1	2
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Наличие дополнительных улучшений при продаже	нет	нет	нет	нет
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб.		35 000 000	300 000 000	10 000 000
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв. м		277 778	150 000	204 082

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Передаваемые права на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность		Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.	
Скорректированная цена		277 778	150 000	204 082	руб.	
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия		Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.	
Скорректированная цена		277 778	150 000	204 082	руб.	
Дата предложения	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019		Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если объекты-аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.	
Скорректированная цена		277 778	150 000	204 082	руб.	
Уторговывание						При покупке ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки по продаже объекта.
Корректировка		-9,0%	-9,0%	-9,0%	%	Корректировка вводится согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2019 под ред. Яскевича Е.Е. (Москва, 2019)
Корректировка		-25 000	-13 500	-18 367	руб.	
Скорректированная цена		252 778	136 500	185 714	руб.	

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																																																																														
						<table><tr><td colspan="10">Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %</td></tr><tr><th rowspan="2">Населенный пункт</th><th colspan="2">Жилая</th><th colspan="2">Торговая</th><th colspan="2">Офисная</th><th colspan="2">Производственно-складская</th><th rowspan="2">Земельные участки</th></tr><tr><th>Аренда</th><th>Продажа</th><th>Аренда</th><th>Продажа</th><th>Аренда</th><th>Продажа</th><th>Аренда</th><th>Продажа</th></tr><tr><td colspan="10">Крупные города</td></tr><tr><td>Воронеж</td><td>4-6 (5)</td><td>7-9 (8)</td><td>3-5 (4)</td><td>7-9 (8)</td><td>5-7 (6)</td><td>10-11 (10.5)</td><td>6-8 (7)</td><td>11-13 (12)</td><td>10 – 12 (11)</td></tr><tr><td>Екатеринбург</td><td>5-6 (5.5)</td><td>7-8 (7.5)</td><td>4-6 (5)</td><td>7-9 (8)</td><td>5-7 (6)</td><td>8-10 (9)</td><td>6-9 (7.5)</td><td>10-12 (11)</td><td>10-12 (11)</td></tr><tr><td>Краснодар</td><td>3-4 (3.5)</td><td>6-8 (7)</td><td>5-7 (6)</td><td>8-10 (9)</td><td>4-6 (5)</td><td>8-11 (9.5)</td><td>5-7 (6)</td><td>9-11 (10)</td><td>10-13 (11.5)</td></tr><tr><td>Москва</td><td>4-5 (4.5)</td><td>6-8 (7)</td><td>5-9 (7)</td><td>8-10 (9)</td><td>6-8 (7)</td><td>10-12 (11)</td><td>6-8 (7)</td><td>10-14 (12)</td><td>10-14 (12)</td></tr></table>	Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %										Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Крупные города										Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10.5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)	Екатеринбург	5-6 (5.5)	7-8 (7.5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	10-12 (11)	Краснодар	3-4 (3.5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9.5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11.5)	Москва	4-5 (4.5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)
Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %																																																																																				
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки																																																																											
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа																																																																												
Крупные города																																																																																				
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10.5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)																																																																											
Екатеринбург	5-6 (5.5)	7-8 (7.5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	10-12 (11)																																																																											
Краснодар	3-4 (3.5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9.5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11.5)																																																																											
Москва	4-5 (4.5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)																																																																											
Местоположение	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО		Корректировка на данный фактор учитывает престижность месторасположения, транспортную доступность, удобства подъезда и т.п.																																																																														
Адрес	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1	г. Москва, Варшавское шоссе, 125с37	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1																																																																																
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%																																																																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																																																															
Скорректированная цена		252 778	136 500	185 714	руб.	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																														
Линия	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная		Объекты расположенные на 1й линии имеют большую коммерческую привлекательность, нежели объекты, расположенные внутри квартала.																																																																														
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																														
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																																																															
Скорректированная цена		252 778	136 500	185 714	руб.																																																																															
Удаленность от метро, мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	16 мин. пешком	5 мин. пешком		Для объектов недвижимости, расположенных в больших городах значительную роль при формировании стоимости, играет расстояние от объекта до ближайшей станции метро. Данный фактор является одним из основных составляющих характеристики транспортной доступности объекта. Чем ближе объект расположен к станции, тем выше его стоимость.																																																																														
Корректировка		0,0%	24,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" ред. Лейфера Л.А. 2018 г.																																																																														
Корректировка		0	32 760,00	0	руб.																																																																															
Скорректированная цена		252 778	169 260	185 714	руб.																																																																															

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																														
						Корректирующие коэффиценты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва Таблица 71 <table><tr><th colspan="5">Цены</th></tr><tr><th>Расстояние до станции метро</th><th><5 минут пешком</th><th>5-10 минут пешком</th><th>10-20 минут пешком</th><th>20-30 минут пешком</th></tr><tr><td><5 минут пешком</td><td>1,00</td><td>1,20</td><td>1,49</td><td>1,81</td></tr><tr><td>5-10 минут пешком</td><td>0,83</td><td>1,00</td><td>1,24</td><td>1,50</td></tr><tr><td>10-20 минут пешком</td><td>0,67</td><td>0,81</td><td>1,00</td><td>1,21</td></tr><tr><td>20-30 минут пешком</td><td>0,55</td><td>0,66</td><td>0,82</td><td>1,00</td></tr></table>	Цены					Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком	<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81	5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50	10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21	20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00
Цены																																				
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком																																
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81																																
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50																																
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21																																
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00																																
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение		При наличии в составе объекта оценки помещений, имеющих различное назначение в соотношении, отличном от объекта оценки, требуется внесение корректировки.																														
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																														
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																															
Скорректированная цена		252 778	169 260	185 714	руб.																															
Площадь, кв. м	40,5	126,0	2 000,0	49,0		Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.																														
Корректировка		13,0%	45,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" ред. Лейфера Л.А. 2018 г.																														
Корректировка		32 861	76 167	0	руб.																															
Скорректированная цена		285 639	245 427	185 714	руб.																															

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																																																																																																			
						Таблица 96 <table><tr><th colspan="9">г. Москва (цены)</th></tr><tr><th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th><th colspan="7">аналог</th></tr><tr><th><50</th><th>50-100</th><th>100-250</th><th>250-500</th><th>500-1000</th><th>1000-1500</th><th>1500-3000</th><th>>3000</th></tr><tr><th rowspan="7">объект оценки</th><th><50</th><td>1,00</td><td>1,04</td><td>1,13</td><td>1,22</td><td>1,30</td><td>1,37</td><td>1,45</td><td>1,48</td></tr><tr><th>50-100</th><td>0,96</td><td>1,00</td><td>1,09</td><td>1,17</td><td>1,25</td><td>1,31</td><td>1,39</td><td>1,43</td></tr><tr><th>100-250</th><td>0,89</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>1,15</td><td>1,21</td><td>1,28</td><td>1,32</td></tr><tr><th>250-500</th><td>0,82</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,12</td><td>1,19</td><td>1,22</td></tr><tr><th>500-1000</th><td>0,77</td><td>0,80</td><td>0,87</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,11</td><td>1,14</td></tr><tr><th>1000-1500</th><td>0,73</td><td>0,76</td><td>0,83</td><td>0,89</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,09</td></tr><tr><th>1500-3000</th><td>0,69</td><td>0,72</td><td>0,78</td><td>0,84</td><td>0,90</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr><tr><th>>3000</th><td>0,67</td><td>0,70</td><td>0,76</td><td>0,82</td><td>0,87</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr></table>	г. Москва (цены)									Площадь, кв.м		аналог							<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,48	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00
г. Москва (цены)																																																																																																									
Площадь, кв.м		аналог																																																																																																							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000																																																																																																
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,48																																																																																																
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43																																																																																																
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32																																																																																																
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22																																																																																																
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14																																																																																																
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09																																																																																																
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03																																																																																																
>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00																																																																																																	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение		Объекты недвижимости, являющиеся отдельно стоящими строениями и встроенными/пристроенными помещениями, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																																																			
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																																																																																				
Скорректированная цена		285 639	245 427	185 714	руб.																																																																																																				
Состояние здания	Хорошая	Хорошее	Хорошее	Хорошее		Поправки на состояние здания учитывает состояние основных конструктивных элементов здания, год строительства (реконструкции).																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																																																			
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																																																																																				
Скорректированная цена		285 639	245 427	185 714	руб.																																																																																																				
Качество отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки		Поправка на состояние помещения учитывает состояние внутренней отделки помещений, год проведения ремонта.																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																																																			
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																																																																																				
Скорректированная цена		285 639	245 427	185 714	руб.																																																																																																				
Этаж расположения	1	1	1	2		Объекты недвижимости, расположенные на разных этажах зданий, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	29,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" ред. Лейфера Л.А. 2018 г.																																																																																																			
Корректировка		0	0	53 857	руб.																																																																																																				
Скорректированная цена		285 639	245 427	239 571	руб.																																																																																																				

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																																					
						Таблица 113 <table><tr><th colspan="6">г. Москва (цены/арендные ставки)</th></tr><tr><th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>1 этаж</th><th>2 этаж и выше</th><th>цоколь</th><th>подвал</th></tr><tr><td rowspan="4">объект оценки</td><td>1 этаж</td><td>1,00</td><td>1,29</td><td>1,34</td><td>1,41</td></tr><tr><td>2 этаж и выше</td><td>0,78</td><td>1,00</td><td>1,04</td><td>1,10</td></tr><tr><td>цоколь</td><td>0,75</td><td>0,96</td><td>1,00</td><td>1,05</td></tr><tr><td>подвал</td><td>0,71</td><td>0,91</td><td>0,95</td><td>1,00</td></tr></table>	г. Москва (цены/арендные ставки)						Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00
г. Москва (цены/арендные ставки)																																											
Этаж расположения		аналог																																									
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																						
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41																																						
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10																																						
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05																																						
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00																																						
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет		Наличие отдельного входа облегчает доступ в помещения, а также устраняет зависимость от распорядка работы проходной, пропускного пункта. Наличие отдельного входа является повышающим фактором при формировании цены на объект недвижимости.																																					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																					
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																						
Скорректированная цена		285 639	245 427	239 571	руб.																																						
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть		Наличие парковки актуально для объектов коммерческого назначения в крупных населенных пунктах.																																					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																					
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																						
Скорректированная цена		285 639	245 427	239 571	руб.																																						
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые		Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.																																					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																					
Корректировка		0,00	0,00	0,00	руб.																																						
Скорректированная ставка		285 639	245 427	239 571	руб.																																						
Для выводов:																																											

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Общая чистая коррекция		7 861,11	95 427,00	35 489,80	руб.	
в % от цены продажи		2,83	63,62	17,39	%	
Общая валовая коррекция		57 861,11	122 427,00	72 224,49	руб.	
в % от цены продажи		20,83	81,62	35,39	%	
Весовой коэффициент		0,542	0,138	0,319		
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	265 367	154 919	33 971	76 477	руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки 1 кв.м.				265 367	руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки				10 747 365	руб.	

Веса аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога $\frac{1}{VK_i}$, где: VK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 VK_i}$;

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

$$B_i = \frac{\frac{1}{VK_i}}{\sum_{i=1}^4 \frac{1}{VK_i}}$$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей валовой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНИК, В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Методология оценки

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В настоящем расчете в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации дохода, поскольку объект оценки существует на протяжении значительного периода времени и имеет постоянный сложившийся доход от производимой на его площадях деятельности, кроме того объект оценки не нуждается в значительных капитальных затратах на проведение ремонтных работ, в связи с чем будущие потоки затрат и доходов будут равномерными и не предполагают значительного изменения во времени.

Формула прямой капитализации дохода имеет следующий вид:

$$PC = \frac{ЧОД}{K}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

K – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации дохода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение средней величины чистого операционного дохода от использования объекта за год (ЧОД).
 - определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
 - определение величины потенциального и действительного валового дохода;
 - учет операционных расходов;
 - определение величины чистого операционного дохода;
3. Расчет коэффициента капитализации.
4. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Определение потенциального валового дохода и операционных расходов в рамках используемой методологии осуществлялось с учетом налогов.

Определение рыночной величины арендной ставки

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате анализа рынка аренды торговой недвижимости г. Москвы и отбора аналогов, наиболее сопоставимых с рассматриваемыми объектами, после проверки достоверности информации, оценщик остановился на 4 объектах-аналогах.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующих таблицах. Оценщик исходил из предположения, что величина арендной ставки относится к единице площади, сдаваемой в аренду.

Единица измерения – руб./м²/год. Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов

Объем предложений по аренде сопоставимых участков является достаточно большим, однако дата оценки относится к ретроспективному периоду и на дату составления Отчета не весь объем данных является подходящим для составления настоящего Отчета. Оценщик использовал только аналоги, актуальные на дату оценки. При этом Оценщик использовал следующие правила отбора аналогов:

- *состав передаваемых прав на объект недвижимости – право аренды;*
- *период между датами сделок (предложений) и оценки в течение 4 месяцев, предшествующих дате оценки (учитывая возможный срок реализации аналогичных проектов);*
- *характеристики местоположения объекта недвижимости – г. Москва (вблизи объекта оценки);*
- *назначение – торговое помещение.*

Отбор аналогов

Оценщиком анализировалась некоторая совокупность аналогов по аренде офисных помещений, расположенных в районе расположения объектов оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по объектам аналогам, выбранным Оценщиком для целей данного отчета, предоставлены ниже.

Таблица 14. Характеристика объектов аналогов

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	г. Москва, ул Кировоградская, д 9, корп 1	г. Москва, ул Кировоградская, д 9, корп 1	Москва, ул. Кировоградская, д.14	г. Москва, ул Днепропетровская, д 2	г. Москва, ул Днепропетровская, д 2
Линия	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
Местоположение	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Метро	Южная	Южная	Южная	Южная	Южная
Удаленность от метро, мин.	5 мин. пешком	5 мин. пешком	2 мин. пешком	3 мин. пешком	3 мин. пешком
Источник информации	по данным из представленного Отчета, и общедоступных источников	https://www.cian.ru/rent/commercial/154522030/	https://www.cian.ru/rent/commercial/190097839/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207427875/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210677796/
Передаваемые права на недвижимость	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Дата предложения	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, кв. м	40,5	180,0	40,0	192,0	29,0
Назначение помещений	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Хорошая	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество отделки	Среднее состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие дополнительных улучшений	нет	нет	нет	нет	нет
Рыночная стоимость предложения права пользования (и владения), руб. за 1 кв.м. в год		27 000	25 000	31 234	35 000
Операционные расходы		вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения права пользования (и владения), руб. за 1 кв. м в год с операционными расходами (ЭР, КП и налоги)		27 000	25 000	31 234	35 000

Таблица 15. Расчет рыночной величины арендной ставки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Передаваемые права на недвижимость	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды		Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		27 000	25 000	31 234	35 000	руб./кв. м в год	
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия		Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		27 000	25 000	31 234	35 000	руб./кв. м в год	
Дата предложения	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019		Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если объекты-аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		27 000	25 000	31 234	35 000	руб./кв. м в год	
Уторговывание							При покупке ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки по продаже объекта.
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	%	Корректировка вводится согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2019 под ред. Яскевича Е.Е. (Москва, 2019)
Корректировка		-1 890	-1 750	-2 186	-2 450	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		25 110	23 250	29 048	32 550	руб./кв. м в год	
Местоположение	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО		Корректировка на данный фактор учитывает престижность месторасположения, транспортную доступность, удобства подъезда и т.п.
Адрес	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп 1	г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп 1	Москва, ул. Кировоградская, д.14	г. Москва, ул. Днепропетровская, д 2	г. Москва, ул. Днепропетровская, д 2		
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

Таблица 68. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

под ред. Яскевича Е.Е. (Москва, 2019)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города										
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10-12 (11)	10-12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)	10-14 (12)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Скорректированная арендная ставка		25 110	23 250	29 048	32 550	руб./кв. м в год	
Линия	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная		Объекты расположенные на 1й линии имеют большую коммерческую привлекательность, нежели объекты, расположенные внутри квартала.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		25 110	23 250	29 048	32 550	руб./кв. м в год	
Удаленность от метро, мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	2 мин. пешком	3 мин. пешком	3 мин. пешком		Для объектов недвижимости, расположенных в больших городах значительную роль при формировании стоимости, играет расстояние от объекта до ближайшей станции метро. Данный фактор является одним из основных составляющих характеристики транспортной доступности объекта. Чем ближе объект расположен к станции, тем выше его стоимость.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" ред. Лейфера Л.А. 2018
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		25 110	23 250	29 048	32 550	руб./кв. м в год	
							Таблица 72
							Арендные ставки
							Расстояние до станции метро
							<5 минут пешком
							5-10 минут пешком
							10-15 минут пешком
							15-20 минут пешком
							20-30 минут пешком
							Расстояние до станции метро
							<5 минут пешком
							5-10 минут пешком
							10-15 минут пешком
							15-20 минут пешком
							20-30 минут пешком
Площадь, кв. м	40,5	180,0	40,0	192,0	29,0		Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.
Корректировка		14,0%	0,0%	14,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" ред. Лейфера Л.А. 2018
Корректировка		3 515,40	0,00	4 066,67	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		28 625	23 250	33 114	32 550	руб./кв. м в год	
							Таблица 100
							г. Москва (арендные ставки)
							Площадь, кв.м
							аналог
							<50
							50-100
							100-250
							250-500
							500-1000
							1000-1500
							1500-3000
							>3000
							объект оценки
							<50
							50-100
							100-250
							250-500
							500-1000
							1000-1500
							1500-3000
							>3000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																															
Состояние здания	Хорошая	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее		Поправки на состояние здания учитывает состояние основных конструктивных элементов здания, год строительства (реконструкции).																															
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		28 625	23 250	33 114	32 550	руб./кв. м в год																																
Качество отделки	Среднее состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки		Поправка на состояние помещения учитывает состояние внутренней отделки помещений, год проведения ремонта.																															
Корректировка		16,0%	16,0%	0,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" ред. Лейфера Л.А. 2018																															
Корректировка		4 580,06	3 720,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		33 205	26 970	33 114	32 550	руб./кв. м в год																																
Таблица 144 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">арендные ставки офисно-торговых объектов</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>без отделки</th><th>требуется косметического ремонта</th><th>среднее состояние</th><th>отделка "люкс"</th></tr><tr><td rowspan="4">объект оценки</td><td>без отделки</td><td>1</td><td>0,91</td><td>0,78</td><td>0,64</td></tr><tr><td>требуется косметического ремонта</td><td>1,10</td><td>1</td><td>0,86</td><td>0,70</td></tr><tr><td>среднее состояние</td><td>1,28</td><td>1,16</td><td>1</td><td>0,82</td></tr><tr><td>отделка "люкс"</td><td>1,56</td><td>1,43</td><td>1,22</td><td>1</td></tr></table>								арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1
арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог																																				
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"																																	
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64																																	
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70																																	
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82																																	
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1																																	
Этаж	1	1	1	1	1		Объекты недвижимости, расположенные на разных этажах зданий, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.																															
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		33 205	26 970	33 114	32 550	руб./кв. м в год																																
Класс объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение		Объекты недвижимости, являющиеся отдельно стоящими строениями и встроенными/пристроенными помещениями, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.																															
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		33 205	26 970	33 114	32 550	руб./кв. м в год																																
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет		Наличие отдельного входа облегчает доступ в помещения, а также устраняет зависимость от распорядка работы проходной, пропускного пункта. Наличие отдельного входа является повышающим фактором при формировании цены на объект недвижимости.																															

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		33 205	26 970	33 114	32 550	руб./кв. м в год	
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть		Наличие парковки актуально для объектов коммерческого назначения в крупных населенных пунктах.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		33 205	26 970	33 114	32 550	руб./кв. м в год	
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые		Поправки вносятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		33 205	26 970	33 114	32 550	руб./кв. м в год	
Для выводов:							
Общая чистая коррекция		6 205,46	1 970,00	1 880,29	-2 450,00	руб./кв. м в год	
в % от цены аренды		22,98	7,88	6,02	-7,00	%	
Общая валовая коррекция		9 985,46	5 470,00	6 253,05	2 450,00	руб./кв. м в год	
в % от цены аренды		36,98	21,88	20,02	7,00	%	
Весовой коэффициент		0,102	0,172	0,188	0,538		
Средневзвешенная годовая ставка арендной платы руб.	31 763	3 381	4 642	6 229	17 511	руб.	
Арендная ставка в год за 1 кв.м. включая операционные расходы					31 763	руб.	

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации была определена суммированием ставки доходности рынка недвижимости (дисконтирования) и нормы возврата капитала.

Величина коэффициента дисконтирования отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

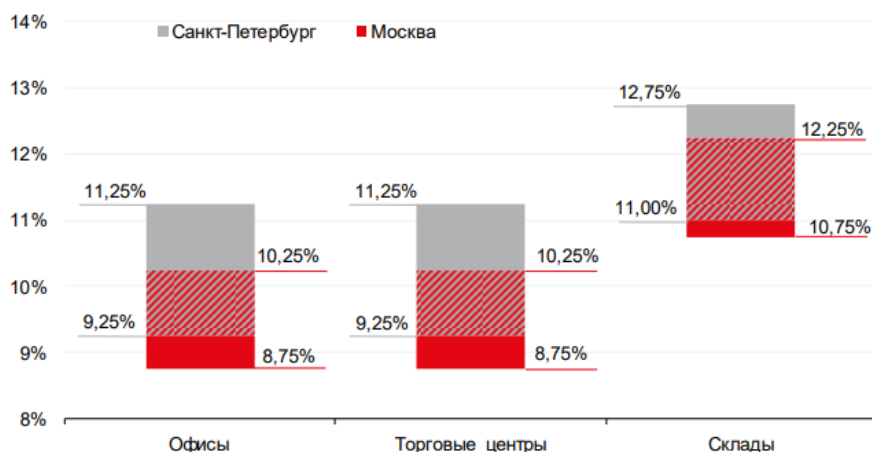
Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

В основе метода кумулятивного построения лежит суммирование безрисковой ставки доходности, компенсаций за риск и нормы возврата капитала. Данный метод, по мнению Оценщика, отличается низкой достоверностью.

Согласно данным анализа рынка, ставка капитализации составляет - 9,25%.

Ставки капитализации в Москве и Санкт-Петербурге

Ставки капитализации складских помещений в Санкт-Петербурге снизились в 1 кв. 2019



Расчет рыночной стоимости методом капитализации

Движение денежных средств для объекта недвижимости имеет три уровня дохода.

Первый (наивысший) уровень – это потенциальный валовый доход, который предполагает, что все полезные площади объекта арендованы на целый год.

Второй уровень – действительный валовый доход рассчитывается путем вычета из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки площадей и недосбора платежей.

Коэффициент от недоиспользования площадей (недозагрузка) принимался по данным - "Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" ред. Лейфера Л.А. 2018

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Недосбор платежей в данном случае принимается равным 0%, т. е. предполагается, что будут заключаться договоры аренды, в которых будет предусматриваться страховой депозит на случай просрочки оплаты.

Третий уровень – чистый операционный доход показывает величину реально полученного дохода за вычетом текущих эксплуатационных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (эксплуатационные расходы);
- условно-переменные (в основном коммунальные);
- расходы (резерв) на замещение (отчисления на реновацию).

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, плата за землю, расходы на страхование, расходы на управление.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это коммунальные расходы.

Условно-переменные расходы не входят в арендную ставку, следовательно, дополнительному учету не подлежат.

Учитывая местоположение Объекта оценки, в расчете использовалось среднее значение операционных расходов соответствии с данными "Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., 2019г.

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

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости методом капитализации доходов рассчитывается путем деления чистого операционного дохода от объекта недвижимости на коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование/Кадастровый номер	77:05:0006004:23765
Площадь, кв.м	40,5
Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды, с учетом операционных расходов, руб./м2/год	31 763
Потенциальный валовый доход, руб.	1 286 382
Коэффициент недозагрузки, %	12,1%
Потери от недоиспользования, руб.	155 652
Действительный валовый доход, руб.	1 130 730
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб.	230 262
Чистый операционный доход, руб.	900 467
Ставка капитализации, %	9,25%
Рыночная стоимость, руб.	9 734 780

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка производилась на основании осмотра объекта оценки, технической документации, информации, полученной в результате анализа рынка. Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности

Таким образом, полученные расчеты позволяют сделать вывод о том, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества на дату оценки 12.07.2019г. составляет:

Таблица 17. Результат оценки при применении различных подходов.

№ п/п	Объект оценки	Величина стоимости объекта оценки, полученная в рамках подходов к оценке, руб.						Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. округленно*
		Сравнительный подход	Вес, %	Доходный подход	Вес, %	Затратный подход	Вес, %	
1	Встроенное помещение общей площадью 40,5 кв.м. Месторасположение: г. Москва, ул. Кировоградская, д 9, корп. 1. Кадастровый номер 77:05:0006004:23765	10 747 365	50	9 734 780	50	Не прим.-	0	10 240 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.								10 240 000

**Округление производится по правилам математики до целых десятков тысяч.*

Рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, принадлежащего АО «Объединенная профессиональная компания», по состоянию на дату оценки – 12 июля 2019г, **10 240 000 руб. (Десять миллионов двести сорок тысяч) рублей.**

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Заключение, изложенные в данном отчете выводы верны, и соответствуют действительности;
- Анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий;
- Оценщик не имеет не в настоящем не в будущем, какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета. Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Вознаграждение оценщика не связано с объявлением заранее преопределенной стоимости, или тенденции в определение стоимости в пользу Заказчика;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297,298,299 и «Оценка Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.;
- Оценщик имеет базовое, а также профессиональное образование в области оценки, установленное Федеральным законодательством;
- Приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик  Соловьев Олег Владиславович

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.I-II// Федеральный закон №15-ФЗ от 26.01.1996г.
2. Налоговый кодекс РФ
3. Земельный кодекс РФ
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России);
9. Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

Методическая литература

10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
11. Дж. Фридман, Н. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
12. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
13. П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М. 1999.Е.С.
14. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
15. «Техническая инвентаризация недвижимости производственных зданий и сооружений.» - Сборник официальных материалов М: Граница, 2003.
16. Постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. N 94 и письма Государственного строительного комитета СССР от 6 октября 1990 г. N 14-Д
17. "Справочник оценщика недвижимости. Том 2" Нижний Новгород 2014 под редакцией Лейфера Л.А.

Справочная литература

18. Государственный Комитет Российской Федерации по статистике, Интернет-сайт: <http://www.gks.ru>
19. Центральный банк Российской Федерации, Интернет-сайт: <http://www.cbr.ru>
20. «Правила оценки физического износа зданий» (ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990г.)
21. <http://roscadastr.com> (Роскадастр)
22. <http://www.cian.ru>
23. <http://dom.gorod-moskva.ru>
24. <https://www.domofond.ru>
25. и др.

Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 05.09.2018

№ 00-00-4001/5835/2018-8855

На основании запроса от 26.08.2018, поступившего на рассмотрение 26.08.2018, сообщаем, что правообладателю

Акционерное общество "Объединенная профессиональная компания", ИНН: 7725157234, ОГРН: 1027700257573, дата гос.регистрации: 27.09.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, пр-кт Ленинский, д 37, к 1, почтовый индекс 119334, за период с 03.08.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23765
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	40, 5 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-248/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Деловой стиль" от 10.07.2015 №10-07/15-7
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23765, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-251/1
		1.3.2. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/019/2015-95/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23755
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	52, 8 кв. м

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCokPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 1/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	28.08.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-256/2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости имущества от 10.07.2015 № 10-07/15-9 с Закрытым акционерным обществом "Деловой стиль"	
	дата государственной регистрации прекращения права:	26.12.2016	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:24327
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	28, 8 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.08.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2016-839/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.07.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.04.2018
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, часть объекта этаж 1, помещение II - комната 42
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/001/2016-2695/2
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23771
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	100, 8 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.06.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/010/2015-868/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Деловой стиль" от 05.06.2015 №05-06/15

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCokPortApp/ru.focland.pgu.response.check?ru.focland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 2/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
4.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23771, весь объект	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/010/2015-869/1	
4.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23771, весь объект	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-293/1	
4.3.3.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23771, весь объект	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-05/045/2014-504/2	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23815
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	44, 2 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-229/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.07.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-232/1
	5.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23815, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/018/2015-883/1
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23766
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCokPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 3/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

			9, корп 1
		Площадь:	18, 4 кв. м
6.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-237/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.07.2015 №10-07/15-3
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.11.2016
6.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23784
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	55, 2 кв. м
7.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.11.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/017/2015-398/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.10.2015 №02-10/15
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
7.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23784, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/017/2015-864/1
	7.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23784, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2016-1047/1
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23754
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	19, 6 кв. м
8.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.focland.pgu.response.check?ru.focland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 4/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-243/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Деловой стиль" от 10.07.2015 №10-07/15-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.06.2016
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23761
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	19, 2 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-241/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.07.2015 №10-07/15-5
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.06.2016
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23767
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	18, 9 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-238/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.07.2015 №10-07/15-4
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.12.2016
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23778

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 5/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
	Площадь:	42, 3 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.08.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-252/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.07.2015 № 10-07/15-8 с Закрытым акционерным обществом "Деловой стиль"
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, часть объекта
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-254/1
	11.3.2. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/019/2015-98/1
12.	12.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:05:0006004:23773
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
	Площадь:	141, 1 кв. м
	12.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.11.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/017/2015-400/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.10.2015 №02-10/15
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	12.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23773, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/017/2015-865/1
	12.3.2. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.focland.pgu.response.check?ru.focland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 6/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

			№ 77:05:0006004:23773, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2016-1049/1
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23807
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	47, 9 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-234/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.07.2015 №10-07/15-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.03.2017
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:23764
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	53, 4 кв. м
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-259/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Деловой стиль" от 10.07.2015 №10-07/15-10
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	14.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23764, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/013/2015-260/1
	14.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Кировоградская, д.9, корп.1, кад. № 77:05:0006004:23764, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53, 4 кв.м,
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/019/2015-160/1

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 7/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		регистрации:	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0006004:24328
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Чертаново Северное, ул Кировоградская, д 9, корп 1
		Площадь:	88, 8 кв. м
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.07.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2016-837/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.07.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.04.2018
	15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	71:32:010204:6366
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, р-н Щекинский, г Щекино, проезд Ясенковский, д 15, кв 57
		Площадь:	45, 1 кв. м
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/022-71/022/008/2015-808/1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 16.04.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.05.2017
	16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	71:07:030302:78
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, Дубенский район, дер.Никольские Выселки, д.2
		Площадь:	Площадь 143 кв. м
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

https://rosreestr.ru/wps/PA_FOCLPGURCokPortApp/ru.foclnd.pgu.response.check?ru.foclnd.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 8/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		дата государственной регистрации:	14.07.2009
		номер государственной регистрации:	71-71-07/007/2009-203
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 11.06.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	06.03.2018
	17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	71:32:010204:2906
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, р-н Щекинский, г Щекино, проезд Ясенковский, д 15, кв 63
		Площадь:	45, 1 кв. м
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.10.2014
		номер государственной регистрации:	71-71-22/020/2014-556
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 29.08.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.02.2016
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:07:030302:34
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Дубенский, с/о Луженский, д. Никольские Выселки, дом №2
		Площадь:	5000 кв. м
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.07.2009
		номер государственной регистрации:	71-71-07/007/2009-204
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 11.06.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	06.03.2018
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	71:32:010204:6359
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCokPortApp/ru.focland.pgu.response.check?ru.focland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 9/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

20.2.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:
		Тульская область, р-н Щекинский, г Щекино, проезд Ясенковский, д 15, кв 59
	Площадь:	68, 5 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.04.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/022-71/022/008/2015-810/1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 16.04.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.03.2018
	20.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
21. 21.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:
		71:32:010204:6362
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Тульская область, р-н Щекинский, г Щекино, проезд Ясенковский, д 15, кв 60
		Площадь:
		68, 5 кв. м
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:
		21.04.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/022-71/022/008/2015-811/1
		основание государственной регистрации:
		Договор купли-продажи от 16.04.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.03.2018
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		не зарегистрировано
		21.3.
22. 22.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:
		71:32:010204:6365
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Тульская область, р-н Щекинский, г Щекино, проезд Ясенковский, д 15, кв 58
		Площадь:
		88, 2 кв. м
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:
		22.04.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/022-71/022/008/2015-809/1
		основание государственной регистрации:
		Договор купли-продажи от 16.04.2015
	дата государственной регистрации	03.12.2015

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.focland.pgu.response.check?ru.focland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 10/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	прекращения права:	
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23.	Получатель выписки:	Маркин Михаил Сергеевич

Акционерное общество "Объединенная профессиональная компания", ИНН 7725157234, за период с 03.08.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	26:33:000000:8169
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ставропольский край, город Пятигорск, улица Кочубея, дом 39
		Площадь:	511.6 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	18.02.2014
		номер государственной регистрации:	26-26-28/008/2014-308
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.01.2014 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2015
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	26-26-33/009/2007-206
	1.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	26-26-28/008/2014-309
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	26:33:110412:7
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под жилую застройку Земли населенных пунктов
		Адрес:	край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Кочубея, дом 39
		Площадь:	434 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	18.02.2014
		номер государственной регистрации:	26-26-28/008/2014-310
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.01.2014 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2015

https://rosreestr.ru/wps/PA_FOCLPGURCckPortApp/ru.focland.pgu.response.check?ru.focland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 11/12

15.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	26-26-28/008/2014-311
3.	Получатель выписки:	Маркин Михаил Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Волгоградская областьКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОСтавропольский крайКраснодарский крайТульская областьМоскваРеспублика АдыгеяРеспублика БашкортостанРеспублика БурятияРеспублика АлтайРеспублика ДагестанРеспублика ИнгушетияКабардино-Балкарская РеспубликаРеспублика КалмыкияКарачаево-Черкесская РеспубликаРеспублика КарелияРеспублика КомиРеспублика Марий ЭлРеспублика МордовияРеспублика Саха (Якутия)Республика Северная ОсетияРеспублика ТатарстанРеспублика ТываУдмуртская РеспубликаРеспублика ХакасияЧеченская РеспубликаЧувашская РеспубликаАлтайский крайКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОПриморский крайХабаровский крайАмурская областьАрхангельская область и Ненецкий АОАстраханская областьБелгородская областьБрянская областьВладимирская областьВологодская областьВоронежская областьИвановская областьИркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АОКалининградская областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая областьМагаданская область и Чукотский АОМосковская областьМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТверская областьТомская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЯрославская областьСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

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

Инженер

(полное наименование должности)

Зимарева Валентина Владимировна

(подпись, М.П.)

(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FOCLPGURCckPortApp/ru.fcoland.pgu.response.check?ru.fcoland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 12/12

ДОГОВОР № 10-07/15-7
купи-продажи недвижимого имущества

Город Москва, десятое июля две тысячи пятнадцатого года.

Закрытое акционерное общество «Деловой стиль», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Алехина Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Объединенная профессиональная компания», именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Агафонова Владимира Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает, недвижимое имущество (далее – «Недвижимость») общей площадью 40,5 (Сорок целых пять десятых) кв. м, которое расположено в здании по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1 (далее – «Здание») и представляет собой нежилое помещение общей площадью 40,5 (Сорок целых пять десятых) кв. м, кадастровый номер: 77:05:0006004:23765, расположенное на 1 (Первом) этаже Здания, помещение II, комната № 40, обозначенное на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Недвижимость принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77-АП 098736, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 07 ноября 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 ноября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-05/089/2013-709.

1.3. Продавец гарантирует, что Недвижимость на момент подписания настоящего Договора никому не отчуждена, в доверительное управление не передана, вкладом в простое товарищество не является, в споре, в том числе по вопросу о праве собственности Продавца, не состоит, на нее не обращено взыскание, к ней не применены меры по обеспечению иска и не наложен арест (запрещение).

Недвижимость на момент подписания настоящего Договора обременена ипотекой в пользу Банка профсоюзной солидарности и социальных инвестиций «Солидарность» (закрытое акционерное общество) (ОГРН 1027739165409, ИНН 7736188731, место нахождения: 119334, город Москва, Ленинский проспект, дом 37, корпус 1, корреспондентский счет №30101810100000000664 в Отделении № 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044583664), также именуемого в дальнейшем «Банк», в соответствии с Договором ипотеки (залога недвижимости) от 23 апреля 2014 года, заключенным в городе Москве между Банком и Продавцом и зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 30 апреля 2014 года за номером 77-77-05/027/2014-183, в обеспечение надлежащего исполнения обязательств Продавца по Договору об открытии кредитной линии от 23 апреля 2014 года № 24-14, заключенному в городе Москве между Банком и Продавцом.

1.4. Стороны гарантируют, что они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.

Банк «Солидарность» АО
 Вх. № 1706

156

1.5. Продавец и Покупатель подтверждают, что для заключения и исполнения настоящего Договора Стороны получили необходимые разрешения, согласия, согласования, одобрения, предусмотренные действующим законодательством РФ и учредительными документами Сторон.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю Недвижимость по передаточному акту в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость.

2.1.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимость, в том числе оплатить государственную пошлину за регистрацию перехода права собственности на Недвижимость, в полном размере.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену Договора, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, в соответствии с условиями п. 3.2. настоящего Договора.

2.2.2. Предоставить необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость.

2.2.3. Принять от Продавца Недвижимость, отчуждаемую по настоящему Договору, по передаточному акту в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора.

2.2.4. С момента подписания Акта приема-передачи Недвижимости самостоятельно нести коммунальные и эксплуатационные расходы, связанные с содержанием Недвижимости.

2.2.5. Добросовестно и своевременно исполнять иные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Общая Цена Недвижимости, согласованная Сторонами, составляет сумму в размере 6 480 000 (Шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%.

3.2. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых Банком профсоюзной солидарности и социальных инвестиций «Солидарность» (закрытое акционерное общество) (ОГРН 1027739165409, ИНН 7736188731, место нахождения: 119334, город Москва, Ленинский проспект, дом 37, корпус 1, корреспондентский счет № 30101810100000000664 в Отделении № 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044583664), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, на основании Договора об открытии кредитной линии от 10 июля 2015 года № 25-15, заключенного между Банком и Покупателем (далее – «Кредитный договор»), согласно условиям которого Покупателю открывается невозобновляемая кредитная линия с максимальным лимитом кредитной линии (лимитом выдачи) в размере 57 152 000 (Пятьдесят семь миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей, с уплатой процентов за пользование предоставленными денежными средствами в размере 20 % (Двадцать процентов) годовых; срок действия кредитной линии и срок окончательного возврата предоставленных денежных средств – со дня вступления в силу Кредитного договора по 06 июля 2018 года.

3.3. Объект недвижимого имущества обременяется залогом в силу закона в пользу Банка согласно статьи 69.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге

недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательств Покупателя по Кредитному договору. Указанный залог возникает с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 20 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодателем по данному залому становится Покупатель, а залогодержателем – Банк.

3.4. Цена настоящего Договора является фиксированной (окончательной) и не подлежит изменению при условии надлежащего выполнения Сторонами своих обязательств.

3.5. Покупатель обязуется произвести оплату цены недвижимости не позднее трех месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.6. Стороны настоящим согласовали, что в соответствии со ст. 488 ГК РФ, Недвижимость не будет находиться в залоге у Продавца до момента полной оплаты ее цены Покупателем.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ (ПОВРЕЖДЕНИЯ)

4.1. Право собственности на Недвижимость возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору и внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Передача Продавцом Недвижимости, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, и ее принятие Покупателем осуществляется на основании передаточного акта, подписываемого Сторонами в день подписания Договора.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества, отчуждаемого по настоящему Договору, переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема передачи.

5. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с заключением, исполнением или прекращением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок до обращения в суд является обязательным и составляет 30 (Тридцать) дней с даты получения Стороной претензии другой Стороны.

5.2. В случае, если Стороны не смогут урегулировать возникший спор в переговорном порядке, разногласия подлежат разрешению в суде по местонахождению Продавца.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Настоящий Договор, а также все приложения и дополнения к нему составляются и подписываются в четырех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для хранения в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и один экземпляр для Банка.

6.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
Приложение № 1 – План размещения Недвижимости.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Закрытое акционерное общество «Деловой Стиль»

Юридический адрес: 117587, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1

ОГРН 5077746346662, ИНН / КПП 7709731010/772601001

расчетный счет №40702810600000001494 в АПБ «Солидарность» (ЗАО)

корреспондентский счет №30101810100000000664, БИК 044583664

Генеральный директор _____

Покупатель: Закрытое акционерное общество «Объединенная профессиональная компания»

Место нахождения: 119334, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 37, корп. 1

ОГРН 1027700257573, ИНН 7725157234

расчетный счет №40702810300000000481 в АПБ «Солидарность» (ЗАО)

корреспондентский счет №30101810100000000664, БИК 044583664

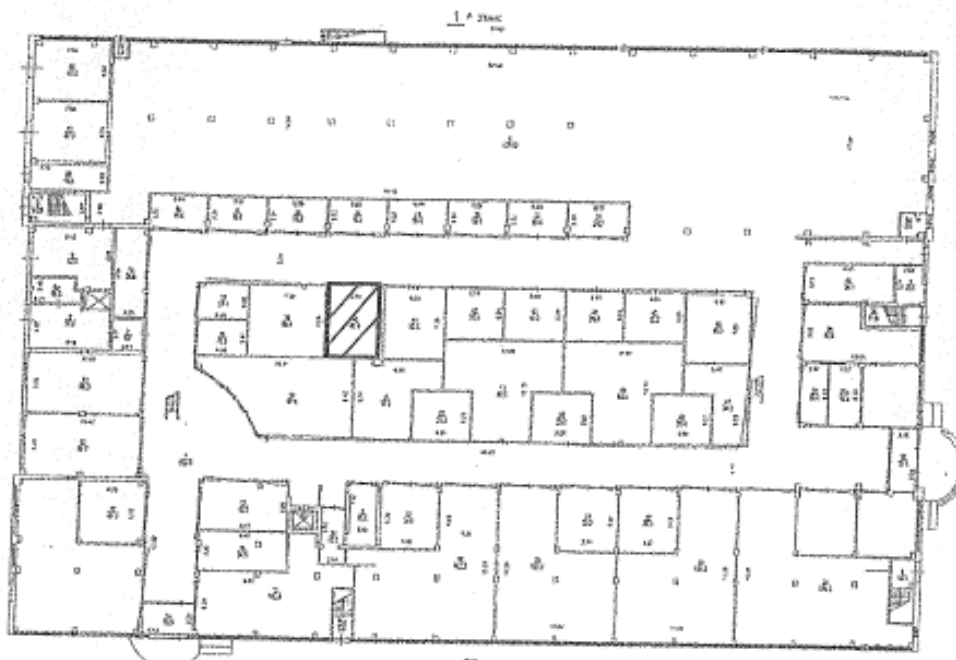
Генеральный директор _____



Приложение №1
к Договору купли-продажи недвижимого имущества
от 10 июля 2015 года № 10-07/15-7

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

Нежилое помещение общей площадью 40,5 (Сорок целых пять десятых) кв. м, расположенное на 1 (Первом) этаже Здания, помещение II, комната № 40; кадастровый номер: 77:05:0006004:23765.



ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Закрытое акционерное общество «Деловой Стиль»
Юридический адрес: 117587, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1
ОГРН 5077746346662, ИНН / КПП 7709731010/772601001
расчетный счет №40702810600000001494 в АПБ «Солидарность» (ЗАО)
корреспондентский счет №30101810100000000664, БИК 044583664

Генеральный директор _____



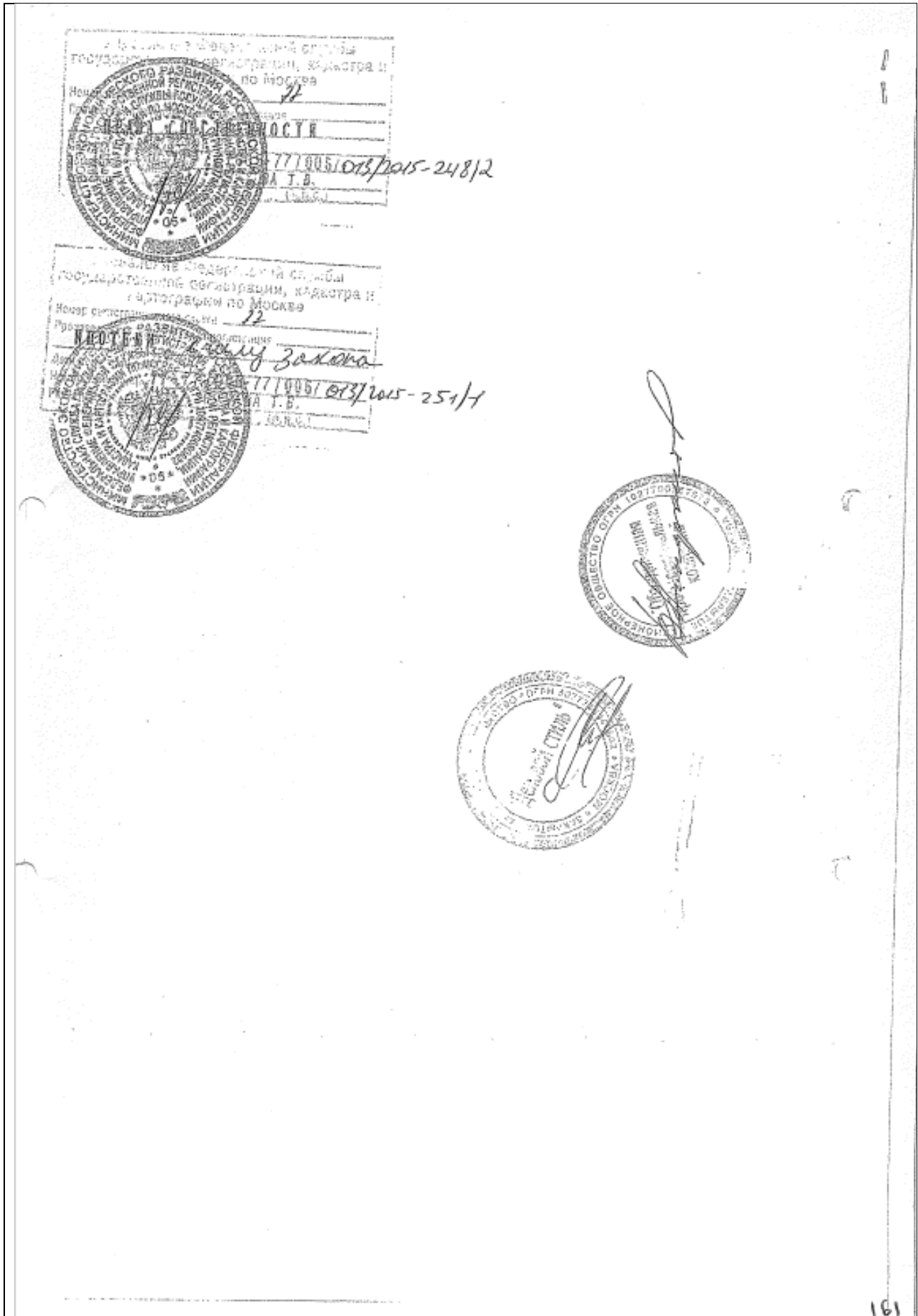
/Алексей А.В./

Покупатель: Закрытое акционерное общество «Объединенная профессиональная компания»
Место нахождения: 119334, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 37, корп. 1
ОГРН 1027700257573, ИНН 7725157234
расчетный счет №40702810300000000481 в АПБ «Солидарность» (ЗАО)
корреспондентский счет №30101810100000000664, БИК 044583664

Генеральный директор _____



/Агафонов В.Е./





125040_21100842

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Тел.600-99-26

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-107049/18-101-130

22 января 2019г.

Резолютивная часть решения оглашена 18 января 2019г.

Решение в полном объеме изготовлено 22 января 2019г.

Арбитражный суд в составе:

Судьи Беловой И.А. (шифр судьи 101-130),

при ведении протокола судебного заседания секретарем Убушаевой С.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве)

Акционерного общества «Объединенная профессиональная компания» (ОГРН 1027700257573, ИНН 7725157234), по существу,

с участием лиц, указанных в протоколе судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Определением суда от 03 августа 2018г. в отношении Акционерного общества «Объединенная профессиональная компания» (ОГРН 1027700257573, ИНН 7725157234) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден арбитражный управляющий Маркин Михаил Сергеевич (ИНН 644934145302, почтовый адрес: 115193, Москва, ул. 5-я Кожуховская, д. 11, кв. 98), сообщение об этом опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 18.08.2018г.

В судебном заседании рассматривалось дело о несостоятельности (банкротстве) Акционерного общества «Объединенная профессиональная компания» (ОГРН 1027700257573, ИНН 7725157234), по существу.

Должник в судебное заседание не явился, извещен в порядке ст. 121, 123 АПК РФ. Дело рассматривалось в порядке в ст. 156 АПК РФ.

Временный управляющий отчитался о проделанной работе, представил отчет и иные документы для приобщения к материалам дела, пояснил, что у должника имеется имущество, добавил, что собранием кредиторов принято решение о признании должника банкротом и введении конкурсного производства.

Представитель Банка «Солидарность (АО) по заявленному ходатайству не возражал.

Согласно имеющимся документам в материалах дела, в том числе отчету временного управляющего, восстановление платежеспособности должника невозможно. Реестр требований кредиторов должника сформирован, общая сумма требований кредиторов составляет 196 619 305,94 руб.

На состоявшемся 25.12.2018 года собрании кредиторов было принято решение ходатайствовать перед арбитражным судом о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства.

Кроме того, собрание кредиторов от 25.12.2018 года определило саморегулируемую организацию – ПАУ ЦФО для предоставления ею кандидатуры арбитражного управляющего, соответствующую требованиям ст. ст. 20, 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» для утверждения конкурсным управляющим.

Суд, исследовав отчет временного управляющего и иные документы, представленные в материалы дела, выслушав мнение кредитора, приходит к выводу о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства, поскольку должник имеет просроченную свыше трех месяцев кредиторскую задолженность,

превышающую 300 000 руб., и согласно анализу финансового состояния не способен в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, что соответствует признакам банкротства, установленным п. 2 ст. 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В материалы дела 27.12.2018г. поступили сведения из ПАУ ЦФО на арбитражного управляющего Маркина Михаила Сергеевича, соответствующего требованиям законодательства о банкротстве.

С учетом решения, принятого на собрании кредиторов должника от 25.12.2018 года, арбитражный суд утверждает конкурсным управляющим должника Маркина Михаила Сергеевича.

Суд, указывает на тот факт, что на дату проведения собрания кредиторов не все требования заявленные в процедуре наблюдения рассмотрены. Однако, с учетом исследованных материалов дела, выслушав позицию временного управляющего и, исходя из положений ст.ст. 3, 53 и 75 пункта 1 Закона о банкротстве, суд признает наличие у должника признаком несостоятельности (банкротства), что, с учетом принятого собранием кредиторов от 25.12.2018г. решения, влечет принятие судебного акта о признании должника банкротом.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 12, 19, 20, 20.2, 20.6, 20.7, 32, 45, 51-53, 59, 60, 73-75, 124, 126, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 13, 64-71, 75, 123, 167-170, 180-181, 223 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать АО «Объединенная профессиональная компания» (ОГРН 1027700257573, ИНН 7725157234) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении АО «Объединенная профессиональная компания» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Прекратить полномочия руководителя АО «Объединенная профессиональная компания» и иных органов управления должника, за исключением полномочий, указанных в п. 2, ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Утвердить конкурсным управляющим АО «Объединенная профессиональная компания» Маркина Михаила Сергеевича (ИНН 644934145302, почтовый адрес: 115193, Москва, ул. 5-я Кожуховская, д. 11, кВ. 98).

Отстранить органы управления должника АО «Объединенная профессиональная компания» от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему АО «Объединенная профессиональная компания» в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» об опубликовании сведений о введении в отношении должника конкурсного производства; доказательства публикации незамедлительно представить в суд.

Судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего АО «Объединенная профессиональная компания» о результатах проведения конкурсного производства, - назначить на 11 часов 20 минут 16 июля 2019г. в Арбитражном суде г. Москвы по адресу: 115191, город Москва, Большая Тульская ул., дом 17, зал 8063, этаж 8.

Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с документами, установленными п. 2 ст. 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Настоящее решение может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего – в десятидневный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

И. А. Белова

Приложение 2. Распечатка объектов-аналогов

Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/210300454/

xpress Бронирование отел... Lamoda Рамблер Facebook

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Чертаново Северное > метро Южная > Кировоградская улица

сегодня, 15:25 16 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь (В+), 126 м²

в торговом центре «Акварель»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул., 9К1 На карте

М Южная - 1 мин. на транспорте М Правская - 3 мин. на транспорте

М Чертановская - 3 мин. на транспорте

Ипотека от 331 964 руб/мес
Прогнозируемый доход
Оставить заявку

В избранное Поделиться



4 фото

126 м² Площадь 1 из 2 Этаж Занято до окт 2021 Помещение В+ Класс

Назначение: магазин, детский магазин

ПРОДАЕТСЯ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС в торговом центре «Акварель». Помещение имеет удачное расположение прямо около входа в торговый центр со стороны парковки. Помещение отремонтировано и сдано в аренду. Арендатор магазин Мелочи ЖИЗНИ. Индексация 5 процентов. Договор с арендатором подписан на 3 года. ОКУПАЕМОСТЬ МЕНЕЕ 8 ЛЕТ И это без учета индексации !!! Торговый центр Акварель расположен в районе Чертаново-северное. Это двухэтажное отдельно стоящее здание общей площадью 10 306 кв. м, построенное в 1976 году и недавно подвергшееся капитальной реконструкции. У здания современная архитектура и оригинальный дизайн, в котором использованы плиты песочного оттенка со вставками ярких цветов. В ТЦ два входа. Несмотря на малую этажность, торговый центр оснащен двумя эскалаторами и одним лифтом SJEC. Здание размещается на собственной территории в 1,4 гектара. Прилегающее пространство благоустроено, рядом расположена парковка на 250 машиномест, разбит газон, оборудована детская площадка. Торговый центр ориентирован на семейный шопинг. В нем открыты магазины бытовой техники, товаров для дома и ремонта, одежды и обуви, зоомагазин, салоны сотовой связи, супермаркет BILLA, фудкорт. Представлены разнообразные предприятия в сфере услуг химчистки и прачечные, павильоны бытового ремонта. ТЦ расположен в спальном районе с населением около 60 000 человек. Неподдалеку от здания расположены детские сады, школа, почтовое отделение, медицинский центр, отделение банка, аптеки, гостиница. Ближайшая станция метро Южная находится в шаговой доступности. Добраться до ТЦ можно также от станций метро Правская и Чертановская. Недалеко находятся остановки наземного транспорта и маршрутных такси. Хорошую транспортную доступность зданию обеспечивает близость Варшавского шоссе

35 000 000 руб

277 778 руб за м²

Мария Фиделина
Еще 1 объект

+7 903 718-11-11

Пожалуйста, оставьте, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

ЖК Бизнес-класса «Резиденция коннозаводов»
Площадь от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Потопный автономный бизнес-сплит-система.
Отопление, паровое и водяное отопление.
4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 506-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

Скидка до 7%. Продажа коммерческой недвижимости
Стоимость от 5,9 млн руб. Метражи от 28,3 м². Отопленный вход. Витрины. Водонагреватель.
+7 (495) 480-78-67

Скидка предоставляется на весь выполненный объект при условии 100% оплаты. Акция до 31.07.19г. Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте a101.ru

Аренда коммерческой недвижимости от А101
От 51 000 руб в месяц с НДС.
Помещение на первом этаже.
+7 (495) 480-78-67

Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте www.a101.ru

Аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/199292234/

press B. Бронирование оте... La Lamoda / Рамблер Facebook

сегодня, 11:25 50 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Торговая площадь, 2 000 м²

в торговом центре «на Варшавском шоссе, 125 (125с37)»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С37 На карте

М. Южная - 2 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать фото

2 000 м²
Площадь1 из 2
ЭтажСвободно
Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 15504. Продажа торгового центра 2 000 кв.м. Варшавское ш., 125С37. Земельный участок с парковкой на 70 машин перед магазином, находится на первой линии Варшавского шоссе (дублер), в аренде на 49 лет. До 2060 года. Свой съезд с дублера Варшавского шоссе. Окружение ТЦ "Ритейл Парк", ТЦ "Юби", ТЦ "Метро". Надежный арендатор стабильный арендный поток. Также возможно приобрести примыкающее здание площадью 1000м². Дополнительная информация по запросу. Рассмотрим Ваше ценовое предложение.

Ипотека
от 2 845 407 руб/мес
Торговый расчет
Оставить заявку

300 000 000 Р

150 000 м за м²

PENN LANE REALTY Торговая
Недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 1149 объектов

+7 926 537-14-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа готового офиса с
автоматизацией - доходность 17.8%
Коммерческие помещения с надежными
владельцами в Москве. Опытность 8
лет. Долгосрочные договоры аренды.
Доход с первого месяца. Помещения
эксплуатации
+7 (495) 182-85-96



ЖК бизнес-класса «Резиденция
Комплекс»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном
здании Бизнес-класса.
Готовый бизнес-центр с конференц-залом,
Охрана, паркинг и витринное освещение.
4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82

Застройщик: API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru



Коммерческие помещения от 150 000
руб./м².
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК
«Одинбург». Выгодные инвестиции на
этапе строительства - помещения от 50
м². Готовые помещения от 80 м².
Высокий трафик - более 24 000
жителей!
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика API Development odinburg.ru

Аналог №3

www.cian.ru/sale/commercial/196040559/

press B. Бронирование оте... La Lamoda / Рамблер Facebook

19 июн, 19:16 286 просмотров, 2 за сегодня

Платное

Торговая площадь (В+), 49 м²

в торговом центре «Аквадель»

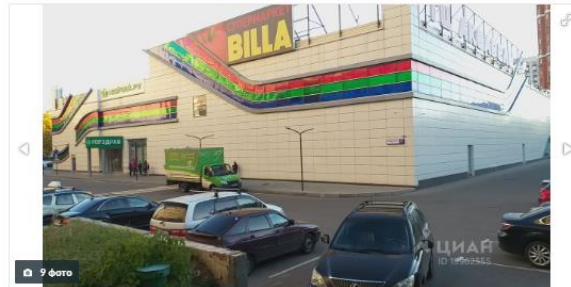
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул., 9К1 На карте

М. Пражская - 3 мин. на транспорте

М. Чертановская - 3 мин. на транспорте

М. Южная - 1 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать фото

49 м²
Площадь2 из 2
ЭтажСвободно
Помещение

В+

Назначение: торговая площадь, интернет магазин, свободное назначение, одежда, антифака, офис, торговый центр, торговля, коммерция

Помещение в ТЦ «Аквадель» - 400 метров от метро Южная (Варшавское шоссе). Площадь 49 м² (18*6 метров). Расположено на 2-м этаже, рядом с лифтом. Высота потолков 4 м. Дизайнерский ремонт. ТЦ имеет 2 этажа, 2 входные группы, парковку на 250 машиномест. ТЦ оснащен всеми современными коммуникациями. Сделан ремонт, могу отдать с мебелью и оборудованием. Использовался как мини-кинотеатр и зал для праздников. Собственник, прямой договор. Агенту вознаграждение.

10 000 000 Р

204 082 руб за м²

ID 19962555

+7 916 881-92-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Синдига до 7%. Продажа коммерческой
недвижимости
Оформлено от 5.5 млн руб. Метражи от
28.3 м². Отделочный этаж. Витрины.
Высокий трафик.
+7 (495) 480-78-67

Синдига предоставляется на всех коммерческих объектах при условии 100% оплаты. Акция до 31.07.19. Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте a101.ru



Аренда коммерческой недвижимости от
А101
От 51 000 руб в месяц с НДС.
Помещения на первых этажах.
+7 (495) 480-78-67

Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте www.a101.ru



Коммерческие помещения от 150 000
руб./м².
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК
«Одинбург». Выгодные инвестиции на
этапе строительства - помещения от 50
м². Готовые помещения от 80 м².
Высокий трафик - более 24 000
жителей!
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика API Development odinburg.ru

Объекты-аналоги, используемые в доходном подходе

Аналог №1

www.cian.ru/rent/commercial/154522030/

kpress B Бронирование оте... La Lamoda / Рамблер Facebook

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Чертаново Северное > метро Пражская > Кировоградская улица

сегодня, 15:15 1 017 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (В+), от 50 до 180 м²

в торговом центре «Аквадель»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул. 9К1 На карте

М Южная - 3 мин. пешком М Пражская М Чертановская

В избранное Показать



9 фото

от 50 до 180 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Предложение без комиссии! Сдается помещение 180 м² при входе в Торговый центр Аквадель по адресу: Кировоградская, 9 к1 15 мин от метро Южная. Общая площадь ТЦ Аквадель - 10 000 м². Проходимость 3000 чел./день. Вокруг большой жилой массив. Уже работают такие арендаторы, как супермаркет Билла, аптека, табак Шерлок, аптека "Тордара", Мясницкий ряд, парикмахерская, бытовые услуги, зоомагазин, суши и др. Помещение без отделки. Канализация 3 месяца. Приглашаем к сотрудничеству магазины косметики, бытовая химия, одежда, спортивное питание и др. Аренда 405 000 руб/мес. Другие площади имеются. ЗВОНИТЕ!

от 112 500 до 405 000 руб/мес. 27 000 руб за м² в год

PRO ID 391042 Агентство недвижимости +7 967 186-01-27 +7 967 143-08-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа готовых офисов с арендаторами - Доходность 17,5% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупленность 8 лет. Долгосрочные договоры аренды. Деловая и торговая недвижимость. Помещения разрабатываются +7 (495) 182-85-96

ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов» Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес (супермаркет, Ойра, паркинг и витринное остекление, 4 минуты до Садового кольца). +7 (495) 106-76-82

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru

ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов» Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес (супермаркет, Ойра, паркинг и витринное остекление, 4 минуты до Садового кольца). +7 (495) 106-76-82

Аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/190097839/

press B Бронирование оте... La Lamoda / Рамблер Facebook

вчера, 11:03 1 094 просмотра, 4 за сегодня

Торговая площадь (В+), от 40 до 200 м²

в торговом центре «Глобал Сити»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул. 14 На карте

М Южная - 3 мин. пешком

В избранное Показать



1 фото

от 40 до 200 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Сдаются площади от 40 до 200 кв.м под магазин одежды/обуви/аксессуаров/детских товаров на 1 и 2 этаже в Торгово-развлекательном центре "Глобал Сити" в г. Москва, расположенном прямо у станции метро "Южная". Основные операторы проекта: супермаркет "Перекресток", ВТБ - банк, магазин косметики "Л'Этуаль", кофейня "Шоколадница", "Л'Этуаль", Макдоналдс, KFC, Burger King. Торговый центр состоит из 2-й очереди, включая бизнес-центр.

от 83 334 до 416 667 руб/мес. 25 000 руб за м² в год

PRO ID 33031 Еще 1 объект +7 977 814-48-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов» Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес (супермаркет, Ойра, паркинг и витринное остекление, 4 минуты до Садового кольца). +7 (495) 106-76-82

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru

Одинбург Коммерческие помещения от 150 000 руб./м². Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодная инвестиция на этапе строительства - помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м². Восточный торговый центр - более 35 000 жителей! +7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика API Development odinburg.ru

Аналог №3

www.cian.ru/rent/commercial/207427875/
[press](#) [B](#) Бронирование оте... [la](#) Lamoda [/](#) Рамблер [f](#) Facebook

сегодня, 13:21 57 просмотров, 3 за сегодня

Торговая площадь (В), 192 м²

в многофункциональном комплексе «Global City (Глобал Сити)»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Днепропетровская ул., 2. [На карте](#)
[М](#) Южная - 1 мин. пешком [М](#) Пражская - 15 мин. пешком [М](#) Чертановская - 23 мин. пешком

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


2 фото

192 м²
Площадь1 из 4
ЭтажСвободно
ПомещениеВ
Класс

Лот 24518пр. Помещение расположено на 1 этаже офисного центра ТРК Глобал Сити.

499 744 Р/мес. [↕](#)

31 234 Р за м² в год

PRO
Knight Frank - Street retail
 Агентство недвижимости
 Еще 106 объектов


+7 495 181-31-04

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте свое поле зрения


Одним днем
 Коммерческие помещения от 150 000 руб./м²
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одним днем». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м². Отдельное помещение от 50 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей!
 +7 495 125-12-38

Проектная декларация на сайте застройщика API Development одобрена


ЖК бизнес-класса «Резиденция бизнес-класса»
 Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
 Потенциальный бизнес-спонсорский. Охрана, паркинг и вытравное отопление. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 495 106-76-82

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru


Одним днем
 Коммерческие помещения от 150 000 руб./м²
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК

Аналог №4

www.cian.ru/rent/commercial/210677796/
[press](#) [B](#) Бронирование оте... [la](#) Lamoda [/](#) Рамблер [f](#) Facebook

сегодня, 18:41 35 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь (В), 29 м²

в многофункциональном комплексе «Global City (Глобал Сити)»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Днепропетровская ул., 2. [На карте](#)
[М](#) Южная - 5 мин. пешком [М](#) Чертановская - 32 мин. пешком [М](#) Пражская - 20 мин. пешком

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


10 фото

29 м²
Площадь1 из 8
ЭтажСвободно
ПомещениеВ
Класс

Назначение: шоурум, офис, бытовая техника, интернет магазин

Старт продаж! Предлагаются в аренду новые форматы помещений офис + шоурум + склад на 1-м этаже

Офисно-торгового центра "Глобал Сити".

Помещения предназначены для организации шоурума точек offline и online продаж.

Размещение небольших и средних команд в индивидуальных офисах.

Хранения продукции и товара в совмещенных складских помещениях.

Общая рабочая зона в коворкинге позволяет при сезонной активности увеличивать и сокращать количество

сотрудников в конкретной локации.

84 584 Р/мес. [↕](#)

35 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, комиссия 90%

PRO
Forum
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Еще 6 объектов


+7 968 867-79-58

+7 495 123-33-53

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте свое поле зрения

[Написать сообщение](#)
ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
 Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
 +7 495 125-16-92

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru


ЖК бизнес-класса «Резиденция бизнес-класса»
 Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
 Потенциальный бизнес-спонсорский. Охрана, паркинг и вытравное отопление. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 495 106-76-82

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru


«Бизнес Федерация»
 В продаже специальные торговые

Приложение 3 Документы оценщика

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Соловьев
Олег Владиславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Негосударственном образовательном учреждении
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"**

Решением от
"01" июня 2016 года протокол № 3
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Негосударственное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772403842928

Документ о квалификации

Регистрационный номер
560
Города
Москва
Дата выдачи
"01" июня 2016 года

Председатель комиссии
А.А. Кушель

Проводитель
Ю.В. Усова

Секретарь
М.А. Королева





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.08.2016 г.

№ 2104

**Соловьев
Олег Владиславович**

Паспорт 63 08 270801, выдан Отделом УФМС России по Саратовской области в
г. Энгельсе. Дата выдачи 14.11.2008 г. Код подразделения 640-044

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.08.2016 г. за № 2104

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2016 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

002104

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

ЗАО «Опцион», Москва, 2015 г., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 683. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/70057/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70057/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Соловьев Олег Владиславович
Адрес регистрации: Саратовская обл., г. Энгельсе, ул. 148 Черниговской
Дивизии, дом 12, кв. 36

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «20» августа 2018 г. и действует до «19» августа 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Кожемякин А.А./

Страхователь:
Соловьев Олег Владиславович

/Соловьев О.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» августа 2018 г.

Полис № 0991R/776/70057/18

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

