



ООО ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ
«АКТИВ»

ИНН 7718907711, 141014, Московская обл., г.Мытищи,
ул.В.Волошиной д.9/24, офис. 158
e-mail: 190261@mail.ru

ОТЧЕТ № 20/2018-Ю

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 10 509,60 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 62

Заказчик: ЗАО «Лихоборский автосервис»,
в лице конкурсного
управляющего Журавкова
Даниила Ивановича

Исполнитель: ООО ЦПО «Актив»

Дата оценки: 20.03.2018 года

Дата составления: 20.03.2018 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основания для проведения оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	4
1.3. Результаты оценки.....	5
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5.1. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов	12
6. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
8.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки	17
8.2. Краткая характеристика местоположения Объектов оценки.....	18
Краткая характеристика г. Москва.....	19
8.3. Результаты фотофиксации объектов оценки.....	20
Объект оценки.....	20
8.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	20
8.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки	22
8.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки	23
8.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
8.8. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....	23
9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
9.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.....	26
9.2. Определение сегмента, к которому принадлежит Объект оценки	30
9.3. Характеристика рынка инвестиций в недвижимость	32
9.4. Характеристика рынка торговой недвижимости г. Москва.....	36
9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	42
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	42
9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости	45
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	46
11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	48
11.1. Терминология, основные понятия	48
11.2. Основные этапы оценки	49
11.3. Описание общепринятых подходов к оценке	49
11.4. Выбор подходов к оценке	54
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	55
13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	64
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Документы и материалы, используемые при составлении Отчета.	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика.	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 20/2018-Ю
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

г. Москва

20.03.2018 г.

В соответствии с договором на выполнение работ по оценке №20/2018-Ю от «12» февраля 2018 г. оценщик ООО ЦПО «Актив» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилых помещений, общей площадью 10 509,60 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62.

Оценка проведена по состоянию, в условиях и ценах на 20.03.2018 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 20.03.2018 г. по 20.03.2018 г.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой оценщиков «Экспертный совет» (А СРОО «Экспертный совет»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Обращаем Ваше внимание на то, что данное Заключение не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет. Отчет об оценке содержит описание объекта оценки, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения рыночной стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 20.03.2018 г., округленно составляет (без учета НДС):

59 620 998 (пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,

Генеральный директор

ООО ЦПО «Актив»

_____ Минасов О.Ю.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основания для проведения оценки

Основание для проведения оценки:

Договор об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «12» февраля 2018 года №20/2018-Ю между ООО ЦПО «Актив» и ЗАО «Лихоборский автосервис» (ИНН 7713009182, ОГРН 1027700147903, Адрес: 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, 62) в лице конкурсного управляющего Журавкова Данила Ивановича.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹	
Объект оценки	Нежилые помещения
Местоположение	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62
Площадь, кв.м	10 509,60
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Объект незавершенного строительства
Год начала строительства	2013
Этажность	3
Этаж расположения	2, 3
Номера на поэтажном плане	Нежилое помещение (2-й этаж) площадью 5483,9 кв.м, пом. XIV, комн. 1-63. Нежилое помещение (3-й этаж) площадью 5025,7 кв.м, пом. XXIII, комн. 1-61.
Кадастровые номера	77:09:0002029:11617 77:09:0002029:11423
Имущественные права	Собственность
Субъект права	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИХОБОРСКИЙ АВТОСЕРВИС" ИНН 7713009182, ОГРН 1027700147903, Адрес: 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, 62
Документ, подтверждающий право собственности	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56683018 от 12.01.2018г. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56775463 от 12.01.2018г. Инвентаризационная опись основных средств и материальных активов от 09.01.2018г
Существующие обременения или ограничения	Ипотека
Дата оценки	20.03.2018 г.
Дата составления Отчета	20.03.2018 г.
Срок проведения оценки	20.03.2018 г. – 20.03.2018 г.

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

1.3. Результаты оценки

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости объекта недвижимости был использован один подход - затратный подход.

Объект	Площадь, кв.м	Итого рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62	10 509,60	59 620 998
в т.ч.		
Нежилое помещение (2-й этаж) площадью 5483,9 кв.м, пом. XIV, комн. 1-63.	5 483,9	49 924 931
Нежилое помещение (3-й этаж) площадью 5025,7 кв.м, пом. XXIII, комн. 1-61.	5 025,7	9 696 067
ИТОГО		59 620 998

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой оценщиков «Экспертный совет» (А СРОО «Экспертный совет»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 20.30.2018г., округленно составляет (без учета НДС):

59 620 998 (пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей, в том числе:

Объект	Площадь, кв.м	Итого рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62	10 509,60	59 620 998
в т.ч.		
Нежилое помещение (2-й этаж) площадью 5483,9 кв.м, пом. XIV, комн. 1-63.	5 483,9	49 924 931
Нежилое помещение (3-й этаж) площадью 5025,7 кв.м, пом. XXIII, комн. 1-61.	5 025,7	9 696 067
ИТОГО		59 620 998

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.
3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
5. В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.
6. Статьей 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Недвижимое имущество – нежилые помещения
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<p>Объекты оценки - нежилые помещения</p> <p>Месторасположение объектов оценки: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62.</p> <p>Нежилое помещение общей площадью 10 509,60 кв.м.</p> <p>Назначение: Нежилое (торговое)</p> <p>Год начала строительства: 2013</p> <p>Этажность: 3</p> <p>Этаж расположения: 2, 3.</p> <p>Этаж 2-й площадь помещения 5 843,9 м кв</p> <p>Этаж 3-й площадь помещения 5 025,7 м кв</p> <p>Кадастровые номера:</p> <p>77:09:0002029:11617</p> <p>77:09:0002029:11423</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в п. 1.2 настоящего отчета об оценке.
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность.
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности.
Субъект права:	<p>ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИХОБОРСКИЙ АВТОСЕРВИС".</p> <p>ИНН 7713009182, ОГРН 1027700147903, Адрес: 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, 62.</p> <p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56683018 от 12.01.2018г.</p> <p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56775463 от 12.01.2018г.</p> <p>Инвентаризационная опись основных средств и материальных активов от 09.01.2018г</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Право собственности.</p> <p>Ограничение (обременения) – ипотека.</p>
Правоподтверждающие документы на помещения:	<p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56683018 от 12.01.2018г.</p> <p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56775463 от 12.01.2018г.</p> <p>Инвентаризационная опись основных средств и материальных активов от 09.01.2018г</p>
Вид оцениваемой стоимости:	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Под рыночной стоимостью в настоящем отчете Оценщик понимает следующее:</p> <p>Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме». • Аналогичное определение содержится в Федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
Наличие обременений:	Ипотека
Использование:	Нежилые помещения
Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики:	<p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56683018 от 12.01.2018г.</p> <p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56775463 от 12.01.2018г.</p> <p>Инвентаризационная опись основных средств и материальных активов от 09.01.2018г.</p>
Цель и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для совершения сделки купли-продажи в рамках процедуры конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Полученный результат рыночной стоимости ограничен использованием только для целей, указанных в данном Отчете.
Дата осмотра объекта оценки:	20.03.2018г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:	Не обнаружено

Дата оценки:	20.03.2018г.
Срок проведения оценки:	с 20.03.2018 г. по 20.03.2018 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	Отчет №20/2018-Ю от 12.02.2018г.
Форма отчета:	Письменная, полный отчет
Применяемые стандарты оценки:	<p>ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297,</p> <p>ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,</p> <p>ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;</p> <p>ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой оценщиков «Экспертный совет» (А СРОО «Экспертный совет»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.</p>
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):	Не привлекались
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Допущения в п. 6 настоящего отчета

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о величине рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения.

Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

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

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299 от 25.09.2014 г. № 611;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

Бородулин А. В.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки - определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта недвижимости и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта недвижимости, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки заключается в расчете стоимости объекта и методическом обосновании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.п.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объекта недвижимости;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- выбор подходов к оценке стоимости;
- анализ возможных вариантов с целью нахождения наиболее эффективного использования объекта;
- определение рыночной стоимости объекта недвижимости;
- составление письменного отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

Заказчик работы:	<p>Полное наименование: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИХОБОРСКИЙ АВТОСЕРВИС"</p> <p>Сокращенное наименование: ЗАО «ЛАС».</p> <p>В лице конкурсного управляющего Журавкова Данила Ивановича (ИНН 502916134419, СНИЛС151-753-079 57, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 127055, г. Москва, а/я 100, e-mail danilaz90@bk.ru) член НП СОАУ "Меркурий" (ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108, почтовый адрес 127018, г. Москва, 2-я Ямская 2, оф. 201).</p>
Юридические реквизиты Заказчика:	<p>ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИХОБОРСКИЙ АВТОСЕРВИС"</p> <p>Адрес: 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, 62</p> <p>ИНН 7713009182, ОГРН 1027700147903,</p> <p>Дата гос. регистрации 22 августа 2002 г.</p>
Исполнитель работы:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив».
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1127747086499 дата присвоения – 26.10.2012 г.
Адрес местонахождения:	г. Москва, ул. Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9
Контактные данные:	Тел.: +7 (495) 909 12 06 Почтовый адрес: г. Москва, ул. Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9
Страховой полис Исполнителя:	Профессиональная ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования гражданской ответственности оценщика, на сумму 100 000 000 (Сто миллионов рублей). (ПОЛИС №020-073-001604/17 от 24.12.2017г.) Страховой полис действителен с 12.01.2018г. по 11.01.2019г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении Объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик:	<p>Бородулин Александр Владимирович</p> <p>Является членом НП «СОО Экспертный совет», свидетельство № 997 от 24.04.2013 г.</p> <p>Диплом о высшем образовании серия КВ № 43999 от 02.06.2011 года выдан Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», специализация «Оценка собственности»</p> <p>с 2011 года</p> <p>г. Москва, ул. Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9</p> <p>Тел.: +7 (926) 140-70-10</p> <p>Почтовый адрес: г. Москва, ул. Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9</p> <p>e-mail: 1083716@mail.ru</p>
Сведения о страховом полисе Оценщика:	ООО «Абсолют Страхование». Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 020-073-001603/17 от 20.12.2016 на сумму 30 000 000 рублей, срок действия с 28.01.2018 г. по 27.01.2019 г.
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.

6. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину рыночной стоимости объекта недвижимости.
12. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
13. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
14. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
15. Объект оценки оценивались исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.
16. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.
17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.
18. Оценщиком не производились обмеры площадей земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Использованные в отчете исходные данные, соответствуют данным, предоставленным Заказчиком.
19. Оценщик не производил обследования технического состояния конструктивных элементов объектов оценки (пробы грунта, тестирования устойчивости и проч.), так как

данный вид работ относится к работам по техническому обследованию конструкций. Степень износа основных конструктивных элементов объектов оценки была определена на основе, технического паспорта БТИ, изучения ретроспективной информации об условиях эксплуатации и другой информации.

20. Оценка определения рыночной стоимости выполняется без проведения специальных видов экспертиз: юридической - правового положения оцениваемых объектов, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической.
21. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.
22. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
23. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
24. В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В общих положениях п. 1.2 каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой оценщиков «Экспертный совет» (А СРОО «Экспертный совет»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

При проведении работ по определению стоимости Объектов оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложениях к Отчету):

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56683018 от 12.01.2018г.
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56775463 от 12.01.2018г.
- Инвентаризационная опись основных средств и материальных активов от 09.01.2018г.
- Прочие сведения и документы.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если 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.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Вместе с тем, Оценщик не несет ответственности за полноту информации, представленной Заказчиком. На Оценщике не лежит ответственность по выявлению ограничений и обременений Объекта оценки, а также других фактов, способных оказать существенное влияние на итоговую стоимость.

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоустанавливающие и иные документы. Скан-копии вышеуказанных документов приведены в приложении к настоящему Отчету.

Заказчиком была предоставлена информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

8.2. Краткая характеристика местоположения Объектов оценки

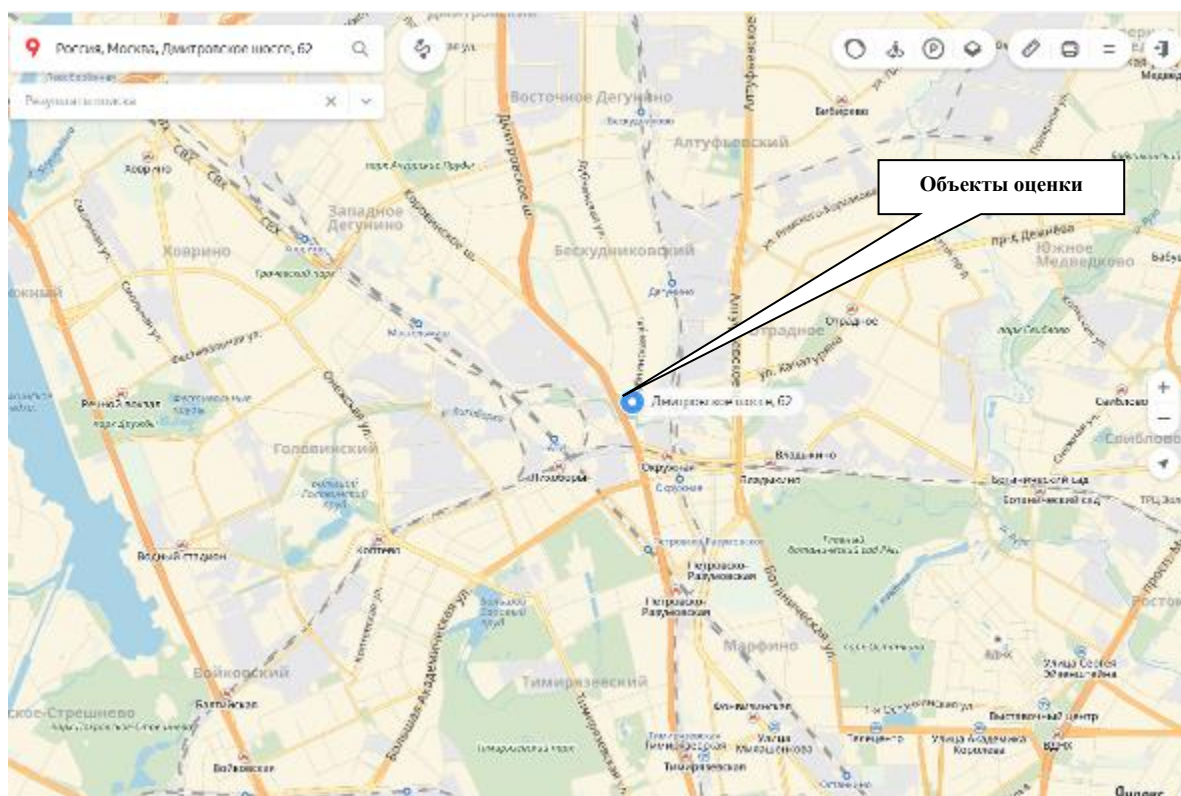
Местоположение Объектов оценки

Объект оценки представлен нежилыми помещениями, общей площадью 10 509,60 кв. м, расположенными по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62.

Объекты оценки расположены на втором и третьем этажах отдельно стоящего (незавершенного строительством) здания торгового назначения.

На следующей карте указано местоположение Объекта оценки:

Карта 8.2.1. Местоположение Объекта оценки.



Источник: yandex.ru/maps.

Краткая характеристика г. Москва²

На основании проведенного анализа местоположения объекта Оценщик сделал выводы. Информация по данным выводам представлена в таблице ниже.

Таблица 8.2.1 Анализ местоположения объекта оценки

Местонахождение объекта:	
Адрес объекта	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – Относится к району Бескудниковский Северного округа (САО) г. Москвы. 750 метров от станции метро Окружная.
Плотность застройки	Высокая
Ближайшие остановки общественного	В 3 минутах ходьбы остановка общественного транспорта, в 10 минутах от станции метро «Окружная».
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объекта – жилые здания, административные и торгово-офисные объекты
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность оценивается как хорошая, в 3 минутах ходьбы остановка общественного транспорта, в 10 минутах от станции метро «Окружная». Доступ к объекту на автомобиле осуществляется через Дмитровское шоссе. Интенсивность движения высокая
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья и газоны
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Присутствует возможность парковки (ограниченное число мест)
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Дмитровское шоссе

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о высокой инвестиционной привлекательности рассматриваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- ✓ Местоположение Объекта коммерчески привлекательно, особенно благоприятно для размещения коммерческой застройки - район со сложившейся инфраструктурой;
- ✓ На момент проведения осмотра ближайшее окружение объекта представляет собой жилой и административный сектор;

Плотность застройки района расположения объекта – высокая.

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

8.3. Результаты фотофиксации объектов оценки

Объект оценки



8.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

8.4.1. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, а также права, учитываемые при оценке Объектов оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений. Такая информация была предоставлена Заказчиком в порядке, установленном ФСО №3 п. 11.

Объекты оценки находятся в собственности компании ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИХОБОРСКИЙ АВТОСЕРВИС" на праве собственности сведения о собственнике приведены в Разделе 8.4.2 настоящего Отчета.

Оцениваемым правом является право собственности. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно предоставленным Заказчиком сведениям на объекты недвижимого имущества в составе Объекта оценки не имеют обременения.

Таким образом, на основании действующего законодательства, в дальнейших расчетах расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов производился на предположении о том, что у собственника оцениваемых объектов есть возможность использовать объекты оценки без ограничений.

8.4.2. Физические свойства Объекта оценки

Объекты оценки расположены в здании со следующими характеристиками³:

Таблица 8.4.2.1. Характеристика здания расположения Объекта оценки.

п/п	Наименование объект оценки	Год начала строительства	Общая площадь объекта оценки/здания кв.м	Кубический объем, куб.м	Этажность, высота этажа, м	Материалы конструктивных элементов здания	Состояние / отделка объекта оценки
1.	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62	2013	16 348	73 566	3 этажа	Ж/б фундамент, стальной каркас, блочные стены.	-

Источник: данные Заказчика, осмотр Объекта оценки.

Таблица 8.4.2.2. Характеристика Объекта оценки.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁴	
Объекты оценки	
Объект оценки	Нежилые помещения
Местоположение	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62
Площадь, кв.м	10 509,60
Назначение	Нежилое (торговое)
Текущее использование	Объект незавершенного строительства
Год начала строительства	2013
Этажность	3

³ Информация приведена на основании предоставленных Заказчиком технических паспортов и комментариев, полученных в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи.

⁴ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Этаж расположения	2,3
Номера на поэтажном плане	Нежилое помещение (2-й этаж) площадью 5483,9 кв.м, пом. XIV, комн. 1-63. Нежилое помещение (3-й этаж) площадью 5025,7 кв.м, пом. XXIII, комн. 1-61.
Кадастровый или условный номер	77:09:0002029:11617 77:09:0002029:11423
Имущественные права	Собственность
Субъект права	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИХОБОРСКИЙ АВТОСЕРВИС" ИНН 7713009182, ОГРН 1027700147903, Адрес: 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, 62
Документ, подтверждающий право собственности	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56683018 от 12.01.2018г. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/56775463 от 12.01.2018г. Инвентаризационная опись основных средств и материальных активов от 09.01.2018г
Существующие обременения или ограничения	Ипотека

Объекты оценки представляют собой нежилые помещения, расположенные на втором и третьем этажах отдельно стоящего (незавершенного строительством) здания торгового назначения.

Оцениваемые объекты не обеспечены центральными коммуникациями.

8.4.3. Информация об износе и устаревании

Объект оценки на дату оценки находится на стадии строительства. Год начала строительства - 2013.

В соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа, приведенной ниже, физическое состояние объекта оценки характеризуется как «Хорошее».

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Источник информации: «МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ», УТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.

Физический износ объекта незавершенного строительства, в котором расположены объекты оценки в соответствии с указанной шкалой, составляет среднее значение 10%.

Факторов экономического и функционального устареваний не выявлено.

8.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

В составе оцениваемого объекта Оценщик не обнаружил отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результат оценки.

8.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По состоянию на дату оценки Объекты оценки не используются по назначению. Является объектом незавершенного строительства.

8.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому объекту и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

8.8. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 31.07.98 г. №146-ФЗ «Налоговый кодекс Российской Федерации: Часть первая».
3. Федеральный закон от 05.08.00 г. №117-ФЗ «Налоговый кодекс Российской Федерации: Часть вторая».
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Ассоциации Российских Банков, М.: 2012.

Стандарты оценки:

6. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
9. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой оценщиков «Экспертный совет» (А СРОО «Экспертный совет»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Научная литература:

11. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;.
12. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.
13. Фридман Д., Ордужай Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
14. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
15. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
16. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) / Под ред. канд. техн.наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр профессиональной Оценки».
18. "Справочник оценщика недвижимости-2017" под ред. Лейфера Л. А., том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Информационные Интернет-ресурсы:

19. <https://www.cian.ru> (аналоги);
20. <http://economy.gov.ru> (макроэкономические данные);
21. <http://www.colliers.com/ru-ru/russia> (аналитика);
22. <http://www.jll.ru/russia/ru-ru> (аналитика);
23. <http://naibecar.com/> (аналитика) и др.

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 8.1. настоящего Отчета.

9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности.

В связи с тем, что тенденции рынка купли-продажи нежилой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки. Также Оценщиком был проанализирован нежилой сегмент рынка недвижимости.

9.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

Рынок недвижимости любого государства чувствителен к изменениям, происходящим как в мире вообще, так и внутри самой страны. Среди первых можно назвать те, что затрагивают международные торговые и политические отношения, сырьевой рынок (энергоресурсы, металлы), глобализацию экономики и т. п. Ко вторым относятся те, которые связаны с развитием рынка строительных материалов, земельного законодательства, производственного сектора внутри страны, с реализацией государственных программ («Доступное жилье» и др.), осуществлением внутренней финансовой политики, проведением политических выборов, и т. п. Все эти движущие силы взаимосвязаны, изменение одного фактора приводит к сдвигам во всей системе, что, в свою очередь, влияет на сами факторы влияния.

Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, поскольку недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом. В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры. Развитие транспортных и информационных возможностей соединяет друг с другом самые отдалённые уголки планеты, связывает торгово-экономически и политически страны с разными укладами и традициями, с разными экономическими отношениями, тем самым объединяя и связывая мир. Поэтому все страны, всё более, взаимно влияют, взаимодействуют друг с другом экономически и политически. В условиях ограниченности территорий и мировых природных ресурсов нарастают международные противоречия и конфликты. Особо это отражается во взаимоотношениях между военно-экономически сильными странами и странами, где государства слабые, а национальные экономики технологически значительно менее развиты.

Внешние факторы отрицательно отражаются на российской экономике: нарушение и ограничение внешнеэкономических связей, ограничение внешней торговли, инвестиций и заимствований, вынужденные отвлечения средств и ресурсов на оборону, сокращение госбюджета, отрицательное пропагандистское влияние на население. В результате Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕвразЭС (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан). Предпринимаются действия по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчётах России и снизить финансовую зависимость от Запада.

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Общая макроэкономическая ситуация

Промышленное производство и цены производителей

По итогам 2017 г. темпы роста выпуска в промышленности оказались еще ниже, чем годом ранее

По данным Росстата, в 2017 г. объем промышленного производства увеличился лишь на 1,0% к уровню 2016 г., что на 0,3 п.п. отстает от аналогичного показателя за 2016 г. Ухудшение показателей выпуска в промышленности в 2017 г. во многом обусловлено спадом промышленного производства в конце года: в ноябре выпуск сократился на 3,6% в годовом выражении, а в декабре – на 1,5%.

Среди основных секторов промышленности наиболее высокий рост выпуска был зафиксирован в секторе добычи полезных ископаемых (на 2,0% по итогам 2017 г.). При этом в ряде добывающих производств темпы роста выпуска оказались значительно выше. Например, объемы добычи природного газа за год увеличились на 8,7%, каменного угля – на 7,1%, рафинированной необработанной меди – на 8,3%. В то же время снизились объемы добычи сырой нефти и газового конденсата (на 0,3%), железорудного концентрата (на 6,3%), а также глины (на 10,6%).

При этом в обрабатывающей промышленности темпы роста выпуска приблизились к нулевой отметке, составив всего 0,2% к уровню 2016 г., а в ряде отраслей выпуск сократился. Среди них – металлургическое производство, где объем выпуска снизился на 3,6% по сравнению с 2016 г., производство готовых металлических изделий (на 2,7%), полиграфическое производство (на 5,4%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 7,3%) и т.д. Значительный спад производства был характерен для продукции промышленного назначения. Например, выпуск холоднокатаной проволоки из нержавеющей стали в 2017 г. упал на 38,7%, алюминиевой проволоки – на 26,2%, медных прутков и профилей – на 23,6%, первичного алюминия – на 5,8%, медной проволоки – на 3,9%, стальных труб для нефтепроводов и газопроводов – на 3,5% в годовом выражении.

Наряду с этим, отдельные обрабатывающие производства, напротив, продемонстрировали высокие темпы роста выпуска. Так, выпуск автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов по итогам 2017 г. увеличился на 12,9%. При этом объем производства легковых автомобилей вырос на 21,0%, грузовых – на 18,2%, троллейбусов – на 23,3%. Высокие темпы роста выпуска наблюдались также в производстве мебели (на 8,2%), лекарственных средств и материалов (на 12,3%), ювелирных изделий (на 26,2%). Высокие темпы роста в этих секторах промышленности связаны как с реализацией «отложенного спроса» потребителей, так и с переключением спроса с более дорогого импорта на более доступную российскую продукцию.

Ускорение роста цен производителей в 2017 г. связано прежде всего с добывающими производствами

По данным Росстата, цены производителей промышленных товаров в декабре 2017 г. выросли на 8,4% в годовом выражении. Для сравнения, аналогичный показатель в декабре 2016 г. составлял 7,5%. Основной вклад в ускорение роста цен в 2017 г. внесли добывающие отрасли, а именно – сектор добычи сырой нефти и природного газа, где в декабре 2017 г. цены производителей выросли на 36,4% по сравнению с декабрем 2016 г. В результате, в целом по добывающей промышленности рост цен производителей составил 23,9%. Для сравнения, в обрабатывающей промышленности цены производителей за 2017 г. увеличились только на 4,2%. Стоит отметить, что среди обрабатывающих производств наиболее высокие темпы роста цен производителей наблюдались в производстве кокса и нефтепродуктов (рост на 17,2%).

Инфляция

В 2017 г. темпы роста потребительских цен упали до рекордно низкого уровня

По данным Росстата, в декабре 2017 г. потребительские цены превысили уровень аналогичного периода предыдущего года только на 2,5%. Такой уровень потребительской инфляции является рекордно низким за весь период наблюдений за потребительскими ценами. Таким образом, фактический уровень инфляции оказался существенно ниже целевого показателя Банка России в 4%.

Наименьшие темпы роста потребительских цен в 2017 г. были характерны для продовольственных товаров (1,1% в декабре 2017 г. в годовом выражении). Таким образом, цены на

продовольствие, вносящие существенный вклад в инфляцию в последние годы, в 2017 г. практически не выросли. Исключение составили лишь отдельные категории продуктов питания, такие как сливочное масло (цены выросли на 9,6% к декабрю 2016 г.), молоко и молочная продукция (на 5,2%), рыба и морепродукты (на 3,8%). При этом цены на ряд других продовольственных товаров по итогам 2017 г., напротив, снизились. Так, макаронные изделия подешевели на 0,7% к уровню декабря 2016 г., мясо и птица – на 2,3%, подсолнечное масло – на 8,6%, крупа и бобовые – на 13,0%, яйца – на 14,2%, сахар – на 23,7%.

Рост цен на непродовольственные товары в 2017 г. также существенно замедлился, составив 2,8% в декабре в годовом выражении (по сравнению с 6,5% годом ранее). Наиболее высокие темпы роста цен в этой категории товаров были характерны для автомобильного бензина (на 7,3%) и табачных изделий (на 8,6%). При этом по отдельным категориям непродовольственных товаров также наблюдалось снижение цен. Среди них – электротовары и бытовые приборы (на 0,6%), телерадиотовары (на 2,3%), медикаменты (на 3,4%).

Наибольший вклад в темпы роста потребительских цен в 2017 г. внесли услуги (в целом по данной категории рост цен составил 4,4%). При этом цены и тарифы на ряд услуг выросли в еще большей степени. Например, услуги холодного и горячего водоснабжения в декабре 2017 г. оказались на 5,5% дороже по сравнению с декабрем 2016 г., услуги водоотведения – на 6,9%, услуги пассажирского транспорта – на 6,8%, услуги образования – на 7,5%.

Выводы

Экономика России медленно выходит из рецессии, вызванной низким уровнем цен на нефть и западными санкциями из-за действий России в отношении Украины. Годовая инфляция за январь-сентябрь в России составляет 4,1%. Таким образом, целевой показатель ЦБ РФ по инфляции в 4% по итогам 2017 г., вероятнее всего, будет достигнут. Отмеченные тенденции - умеренная инфляция, снижение процентных ставок и положительная динамика нефтяных котировок - продолжатся на фоне умеренного экономического роста в 4Q 2017 г.

Итоги и прогнозы

Объем инвестиций за 9 месяцев 2017 г. составил 983 млн. USD (57 304 млн. RUB), превысив показатель 2016 г. в 1,8 раза (+183% в USD). Таким образом, 2017 год станет лидером по объему сделок после кризиса.

Ставки капитализации остались на прежнем уровне.

В 4Q 2017 г., в случае закрытия ряда крупных транзакций, объем инвестиций может составить 255-340 млн USD (15 - 20 млрд RUB)

Использованные материалы:

- Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>, http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910
- Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru.
- <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>.
- http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

- <https://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-26-yanvarya-2018>
- http://www.arendator.ru/articles/158677-investicionnyj_rynok_nedvizhimosti_rossii/
- <https://rg.ru/2017/06/03/reg-szfo/na-pmef-podpisany-investsoglasheniia-na-dva-trilliona-rublej.html>

9.1.1. Итоги социально-экономического развития Москвы в январе-декабре 2017 года⁵.

ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДИНАМИКУ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
МОСКВЫ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,
ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2017 ГОДА
(в % к январю-декабрю 2016 года)

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	101.0	100.9	105.5	112.1
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	108.2	110.4	102.1	101.5
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	97.9	101.0	113.5	98.7
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	101.2	101.2	102.9	106.6
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	100.2	97.7	102.4	100.1
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	102.5	103.8	103.6	103.2
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	100.4	100.4	100.3	100.8
Индекс цен производителей промышленных товаров				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	109.8	107.5	100.6	98.7
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	101.6	99.4	100.7	100.0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	103.1	102.9	105.8	104.8
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	100.2	100.1	99.5	100.5
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	104.9	103.8	108.1	106.8
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	100.4	100.1	99.0	100.7
Среднемесячная заработная плата (январь-ноябрь 2017 г. к январю-ноябрю 2016 г.)	107.2	107.4	109.9	107.9
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец декабря 2017 г. к концу ноября 2017 г.	105.9	109.0	116.1	105.8
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в ноябре 2017 г.	1.0	0.4	0.3	0.5

9.2. Определение сегмента, к которому принадлежит Объект оценки

Крупнейшие консультационные компании⁶ рынка коммерческой недвижимости ориентируются на следующую классификацию качественных офисных площадей:

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
<i>1.1. Центральная система управления зданием</i>		
обязательный	обязательный	рекомендация

⁵ Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

⁶ Jones Lang Lasalle, Colliers International, Knight Frank, Cushman&Wakefield, CBRE.

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способности системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С ⁰ +/- 1 С ⁰ , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 кв.м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий 4х и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
обязательный	рекомендация	рекомендация
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, охрана здания круглосуточная)		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания Обеспечение контроля доступа в здание
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» 2,7 – 2,8 м и выше		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м		Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 20м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 10м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12м		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке площадей общего назначения и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и т.д.)		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая надземная парковка с крытым переходом в здание. Наличие наземной гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами:		
1. внутри Садового кольца – не менее, 1 место на 100 кв.м арендуемой площади (1/100);		
2. между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (ТТК) – не менее чем 1/80;		
3. между ТТК и 10км до МКАД – не менее чем 1/60;		
4. далее в сторону области 1/30, 1/40 и более		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или отдельными блоками)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв.м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Наличие управляющей компании	Организованное управление зданием
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее 2-х других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка и т.п.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка и т.п.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	Обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Классификация объектов оценки в рангах данного отчета не производилась, т.к. объекты расположены в здании незавершенном строительством.

9.3. Характеристика рынка инвестиций в недвижимость

Инвестиционный рынок недвижимости России

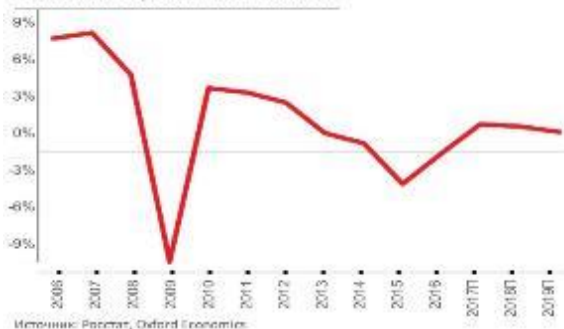
Восстановление экономики, укрепление рубля и снижение инфляции сгладили негативный эффект от нестабильности банковского сектора. Это привело к закрытию нескольких крупных сделок.

- В 2017 году объем инвестиций вырос на 9% в годовом сопоставлении и составил 4,6 млрд долл.
- Большая доля транзакций пришлась на сектор торговой недвижимости – 40% от общего объема. Офисные сделки составили 34%.
- Московские активы оставались наиболее востребованными – 79% от общего объема сделок было заключено на столичном рынке. При этом доля Санкт-Петербурга

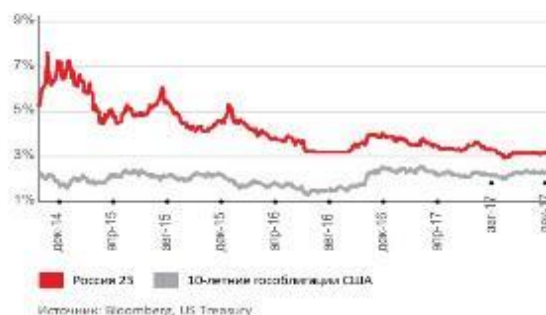
увеличилась до 16% с 9% в 2016 году.

- Доля сделок с участием иностранных игроков выросла до 17% в 2017 году с 6% годом ранее.
- Ориентиром для игроков рынка являются следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов.
- На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться.
- В результате улучшения макроэкономической ситуации и состояния рынка мы ожидаем снижения ставок капитализации объектов недвижимости в 2018 году.
- Мы ожидаем дальнейшего роста инвестиций в недвижимость России в краткосрочной перспективе. По нашему прогнозу, инвестиционный объем в 2018 году составит 5 млрд долл.

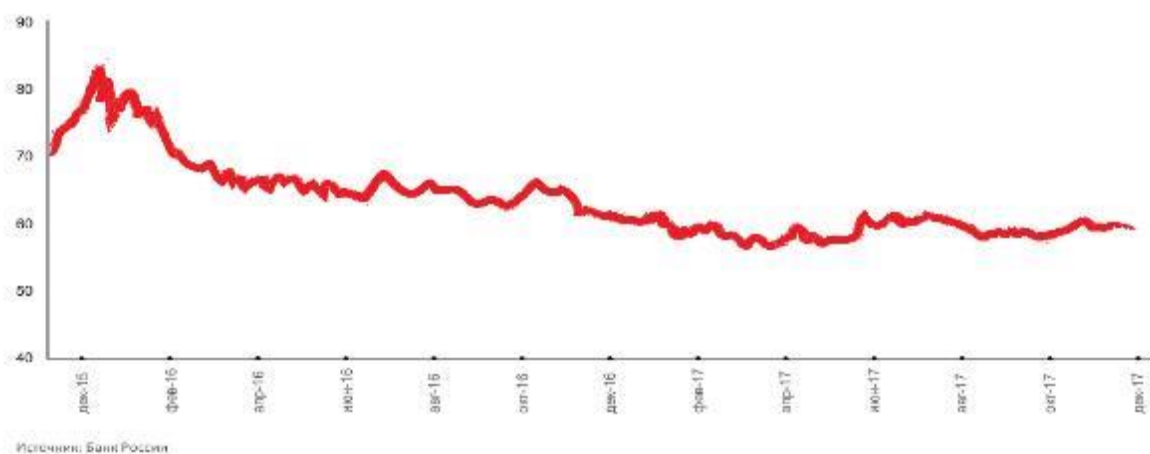
Реальный рост ВВП России



Доходности государственных долларовых облигаций

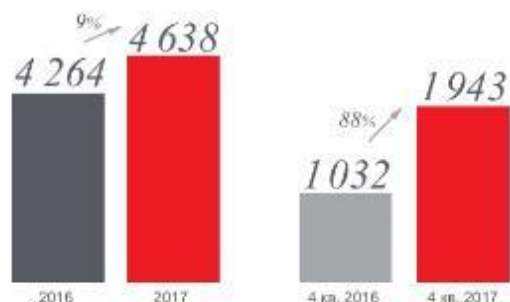


Динамика обменного курса, руб./долл. США



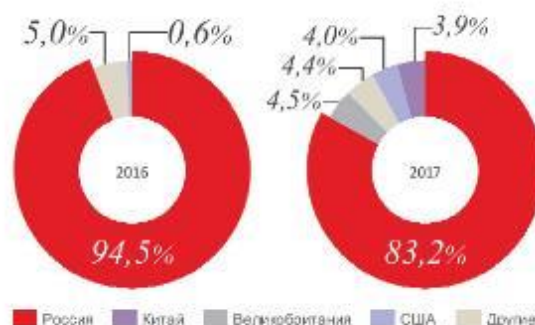
Динамика объема инвестиций*

млн долл. США

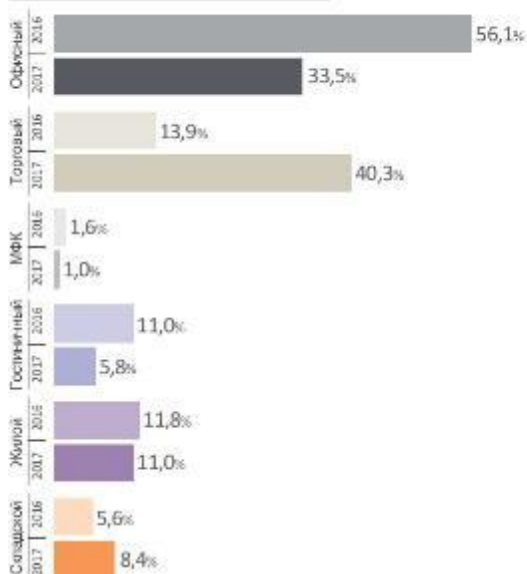


*Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

Инвесторы по стране происхождения



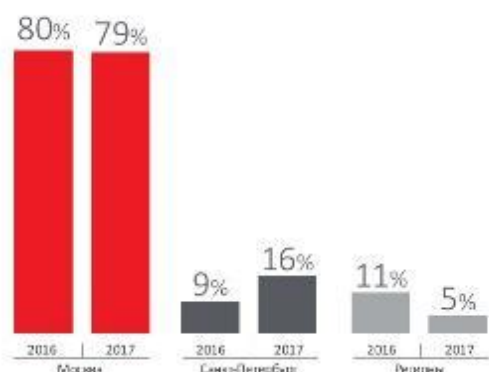
Инвестиции по секторам



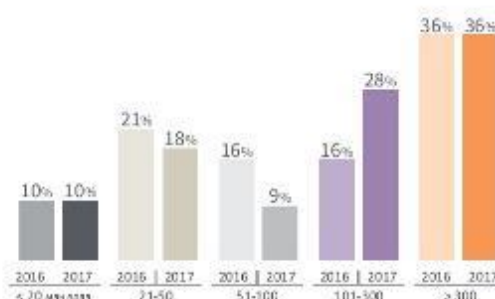
Ставки капитализации в Москве, 4 кв. 2017 года



Распределение инвестиций по регионам



Доли инвестиций по размеру сделок (по объему)



Инвестиции на рынке коммерческой недвижимости

«По предварительным итогам 2017 года объем инвестиций в недвижимость России достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд. рублей), что сопоставимо с показателем прошлого года, – отметила **Ирина Ушакова**, старший директор, руководитель отдела рынков капитала и

инвестиций CBRE. – При этом, структура инвестиций существенно изменилась по сравнению с прошлым годом.

Доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 года демонстрирует рост до уровня 16% против всего 4% в 2016 году.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций по предварительным итогам года пришлась на сегмент торговой недвижимости, достигнув 38%. Важно отметить, что впервые с 2013 года доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент.

В 2017 году доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 года, снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 года доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 году. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 года достигла 16% (4% по итогам 2015 года и 11% в 2016 году).

Важным событием 2017 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 года. По итогам 2017 года средние ставки капитализации на премиальные объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% – для объектов торговой недвижимости и 11,75-12,25% для объектов складской недвижимости.

В условиях благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей, повышения доступности финансирования, а также восстановления рынка недвижимости, мы ожидаем постепенный рост объема инвестиций до уровня 5,25 млрд долларов в 2018 году».

Выводы

Во 3Q 2017 г. экономические условия в России стали более благоприятными – улучшились условия кредитования, годовой уровень инфляции не превышает 4,1%. Несмотря на это, восстановление российской экономики (ВВП +0,5% в 1Q 2017 г.) затруднено.

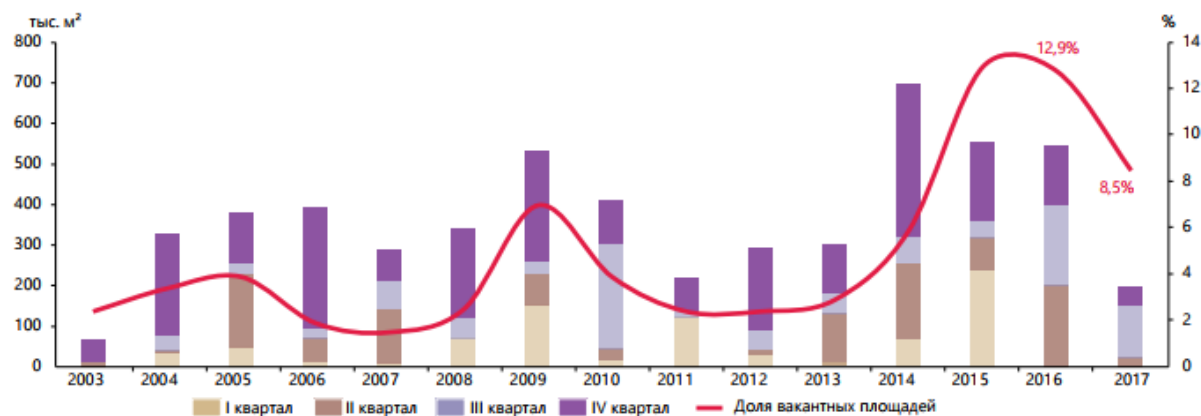
Рост сланцевой добычи США и поставок нефти из Ливии и Нигерии привел к серьезному снижению нефтяных котировок в июне 2017 г. до уровня \$45/баррель; также зафиксировано ослабление рубля по отношению к мировым валютам. По мнению ЦБ РФ, есть угроза падения цен до \$25/баррель к середине 2018 г. В условиях высокой чувствительности России к ценам на нефть, цель по инфляции в 4% может оказаться недостижимой и потребует пересмотра.

Прогноз роста экономики России без проведения структурных реформ - около 1%.

9.4. Характеристика рынка торговой недвижимости г. Москва⁷

Основные показатели*. Динамика	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	12/6,21
Введено в эксплуатацию в 2017 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	439,7/199
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2018 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈767/≈324
Доля вакантных площадей, %	8,5 (4,4 п. п. ▾)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–45 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	501,6
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем на начало 2017 г.	
Источник: Knight Frank Research, 2018	

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Предложение

По итогам 2017 г. на московский рынок качественной торговой недвижимости вышло 5 объектов, общая арендопригодная площадь которых составила 199 тыс. м². Это самый низкий показатель ввода качественных торговых площадей за прошедшие 10 лет. Крупнейшим проектом 2017 года стал ТРЦ «Vegas Кунцево» (GLA 119,5 тыс. м²; GBA - почти 287 тыс. м²) – третий проект девелоперской компании Crocus Group на московском рынке. Последний раз торговый центр

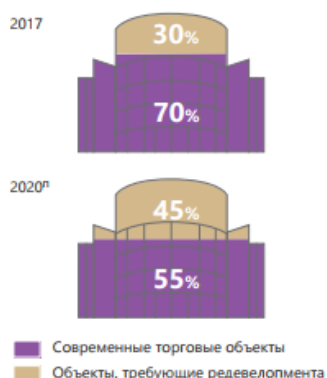
⁷ <http://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/-2017-5197.pdf>

подобного «Vegas Кунцево» масштаба открывался в Москве три года назад – в I квартале 2015 г. Это был ТРЦ Columbus, показатель арендопригодной площади которого составил 140 тыс. м².

Также важно отметить, что продолжается кампания крупнейших девелоперов по реконструкции и редевелопменту уже существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей. Например, на месте снесенного ТЦ «Капитолий» у станции метро «Молодежная» в 2015 г. открылся МФК «Кунцево Плаза» общей площадью 235 тыс. м², судьбу устаревшего ТЦ «Капитолий» повторят проекты того же девелопера: уже в 2018 г. откроется ТРЦ на Каширском шоссе (GLA 70,2 тыс. м²), запланирован редевелопмент ТРЦ «Капитолий на Шереметьевской». Также проводится реконцепция в объектах «Золотой Вавилон Отрадное» (GLA более 20 тыс. м²), «Пятое Авеню» (GLA 20 тыс. м² GLA), GoodZone (GLA около 65 тыс. м²).

Однако, несмотря на кампании крупнейших игроков рынка, по итогам 2017 г. около 30% существующих торговых центров являются устаревшими и требуют обновлений. По нашим оценкам, если данная тенденция сохранится и девелоперы не приступят к обновлению торговых объектов более активно, то показатель устаревания существующих торговых центров превысит 45% к 2020 г.

Торговые центры, требующие редевелопмента 2017 vs 2020 гг.



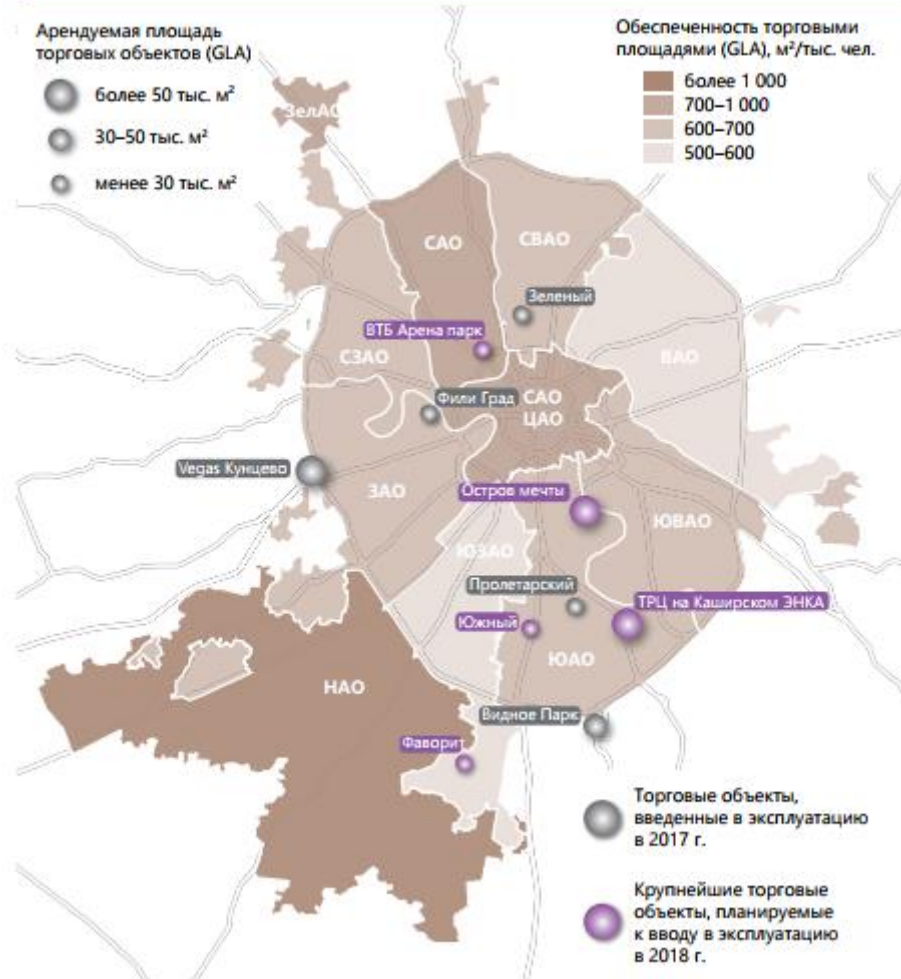
Источник: Knight Frank Research, 2018

Торговые объекты, открывшиеся в 2017 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GBA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
I квартал			
Пролетарский	Пролетарский пр-т, д. 24	23 700	15 450
Зеленый	Огородный пр-д, д. 10	9 150	7 000
II квартал			
-	-	-	-
III квартал			
Vegas Кунцево	56-й км МКАД	286 872	119 467
Фили Град	Береговой пр-д, д. 5, стр. 26	15 000	12 000
IV квартал			
Видное Парк	М-4 Дон, участок №9	105 000	45 000

Источник: Knight Frank Research, 2018

Торговые центры, открывшиеся в 2017 г., и крупнейшие объекты, планируемые к открытию в 2018 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018

Спрос

На фоне сокращения объемов ввода новых площадей пустующие помещения в торговых центрах достаточно активно заполняются арендаторами: итоговый показатель доли вакантных площадей, составивший в конце 2016 г. 12,9 %, на конец 2017 г. составляет 8,5%.

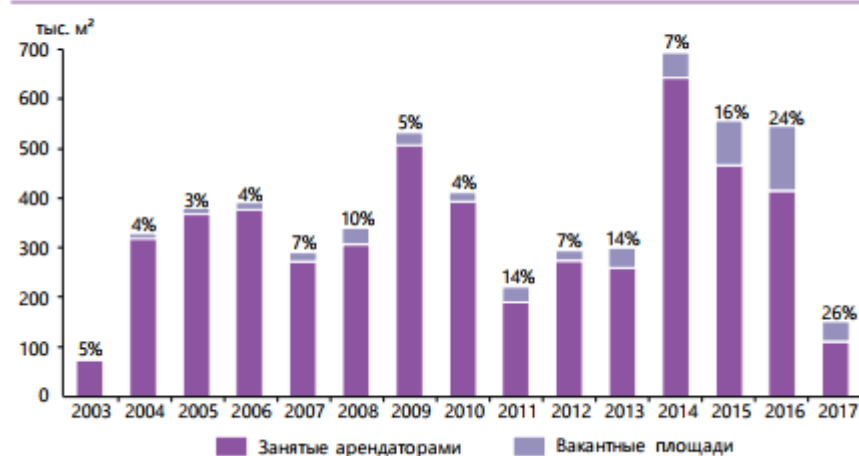
Наибольший объем пустующих помещений зафиксирован в объектах, вышедших на рынок в 2016 г.: в настоящее время здесь остается вакантным каждый четвертый квадратный метр. Напомним, что в 2016 г. были открыты такие торговые центры, как «Акварель Южная», «Бутово МОЛЛ», «Хорошо!», «Восточный ветер», «Новомосковский». Арендная кампания в данных объектах продолжается.

Однако в целом на фоне сокращения предложения новых качественных объектов на московском рынке мы прогнозируем, что доля вакантных площадей в концептуальных объектах, введенных в эксплуатацию за прошедшие несколько лет, будет уменьшаться.

В IV квартале 2017 г. на российский рынок вышло 8 новых международных розничных операторов – данный показатель практически в 3 раза ниже показателя предыдущего года за аналогичный период: тогда свои магазины и заведения открыли 22 игрока. Семь операторов начали свое развитие с рынка столицы, один бренд – оператор спортивных товаров Lescon (Турция) – стартовал на рынке Воронежа в «Центре Галереи Чижова».

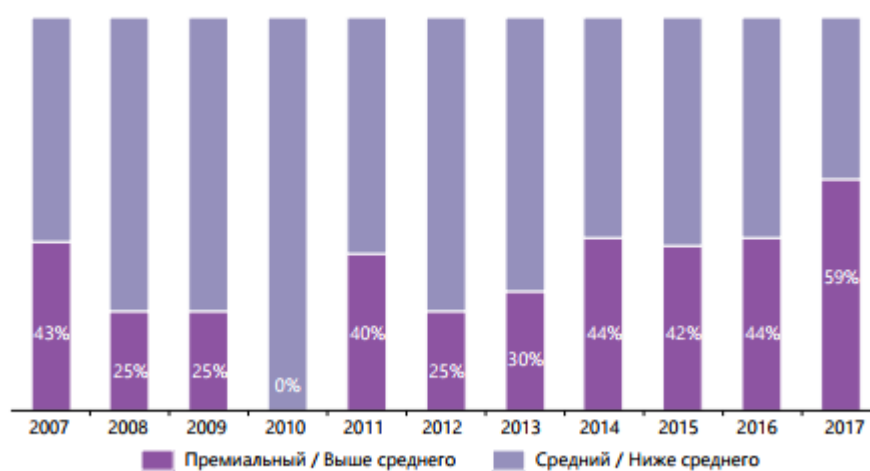
Таким образом, всего за четыре кварта- ла 2017 г. на российский рынок вышло 37 новых международных розничных игроков. Данный показатель на 33% ниже количества новых на российском рынке зарубежных брендов за 2016 г., когда свои проекты реализовали 55 ритейлеров. Уровень выхода новых брендов в 2017 г. соответствует показателю не самого «позитивного» с точки зрения активности 2013 г., когда на рынок вышло 40 новых международных операторов.

Объем и доля вакантных площадей в торговых объектах, открытых в разные годы



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет



Источник: Knight Frank Research, 2018

Примечательно, что в текущем году 59% операторов, вышедших на российский рынок, позиционируются в высоком ценовом сегменте – годом ранее их насчитывалось 44% от общего числа. Среди дебютантов можно выделить бутик ювелирных украшений Mauboussin (Франция) на

Никольской улице, открытие которого анонсировалось еще летом но состоялось в конце декабря 2017 г., московский филиал премиального итальянского ресторана Assunta Madre Moscow на Поварской улице (до конца 2017 г. заведение работает в тестовом режиме, но уже открыто для посетителей), долгожданный магазин детских игрушек и подарков "Игрушки Disney» в Центральном Детском Магазине, американский фитнес-клуб премиального сегмента TRIB3 в Лесном переулке, а также магазин спортивных товаров Under Armour (США), флагманский бутик которого открылся в ТРЦ «Метрополис».

По итогам 2017 г. структура распределения новых брендов по профилю совпадает с тенденциями предыдущих лет: практически одна треть (11 из 37) новых операторов относится к сегменту «одеж- да/обувь/белье», занимая как «средний», так и «выше среднего» ценовые сегменты. Таким образом, в 2017 г. сегмент «одежда/обувь/белье» стал лидирующим среди всех новых операторов, вышедших на российский рынок. Другие сегменты представлены примерно равными долями и достаточно сильно отстают по количеству от лидирующего направления – на рынок вышло по 4 оператора в сегменте «спортивные товары», «детские товары» и «техника/электроника», по 3 представителя сегментов «косметика и парфюмерия» и «общественное питание». Остальные сегменты представлены парой операторов либо единичными представителями.

У 32% вышедших в 2017 г. на российский рынок международных брендов страной происхождения является Италия, что продолжает тенденцию 2016 г. Однако в текущем году можно отметить такую интересную тенденцию, как появление игроков из Казахстана и Молдавии: бренды данных стран редко фигурируют в списках дебютантов на российском рынке. В 2017 г. о закрытии магазинов в России объявило 8 игроков: это такие операторы, как Finlayson (товары для дома, Финляндия), Takko Fashion (универмаг, Германия) и Mamas & Papas (товары для детей и будущих мам, Великобритания). Для сравнения: в 2016 г. с рынка ушло 5 иностранных брендов, в 2015 г. – 11 операторов, а в 2014 г. – 12 зарубежных розничных компаний.

Коммерческие условия

По итогам года резких изменений арендных ставок в торговых центрах в 2017 г. не произошло, однако в связи дефицитом торговых площадей для некоторых крупных сетевых операторов, вызванным низким уровнем нового качественного предложения, рост ставок аренды составил около 10%.

Прогноз

Несмотря на низкий показатель ввода новых качественных торговых площадей, по итогам 2017 г. Москва не является лидером по обеспеченности жителей качественными торговыми площадями среди городов-миллионников (4 место с показателем 501,6 тыс. кв. м/1 000 жителей), что говорит о том, что потенциал строительства новых торговых центров у города есть.

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2018 г. на столичном рынке будет введено около 324 тыс. м² торговых площадей.

К вводу заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» (GLA 80 тыс. м²) и проект реновации торгового центра на Каширском шоссе девелопера «ЭНКА ТЦ» (GLA 71 тыс. м²). Также ряд объектов, заявленных к вводу в 2017 г., не был реализован, и их сдача в эксплуатацию запланирована на первое полугодие 2018 г. Это, например, такие объекты, как вторая очередь ТЦ «Южный» (GLA 20 тыс. м²), «ВТБ Арена парк» (GLA 17 тыс. м²) и ТЦ «Галеон» (GLA 14 тыс. м²).

На фоне ввода новых торговых площадей в 2018 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в новых торговых центрах – до 9,0%, однако вакансии в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Также важно отметить, что в ближайшие 3 года перспективной локацией для формирования крупных торговых кластеров могут стать территории за МКАД, где ведется или запланировано строительство станций метро. С 2003 по 2017 гг. в этих районах было открыто 16 станций, до конца 2020 года планируется ввести в эксплуатацию еще около 15. Развитие транспорта, жилой застройки ведет к росту числа жителей и улучшению инфраструктуры в данных зонах. Таким образом, относительно отдаленные от МКАД жилые районы, но имеющие станции метро рядом, будут привлекательны для девелоперов благодаря обеспеченному потоку посетителей. Например, в районе Саларьево в 2019 г. будет введено 432 тыс. м² жилья, а в составе ТПУ будет работать ТЦ «Саларис» общей площадью 310 тыс. м². Также в районе станции метро Котельники к 2019 г. планируется построить торговый центр с арендной площадью около 100 тыс. м².

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Бытовая техника (1 300–4 000 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 000–6 000 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 000–2 000 м ²)	6 000–18 000	8–10
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м ²)	0–35 000	4–12
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м ²)	0–45 000	7–12
Досуговые концепции (1 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	9–15
Общественное питание (food-court)	45 000–150 000	12–15
Общественное питание (рестораны)	10 000–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2018

9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В соответствии с п. 116 ФСО № 7, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В ходе исследования данного сегмента рынка Оценщиком был сделан вывод, что данный сегмент (объектов незавершенного строительства) недостаточно хорошо развит в г. Москва и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, не достаточно.

Информация о фактических данных ценах сделок в открытом доступе на дату оценки отсутствует. Ранок торговых помещений представлен только готовыми объектами торгового назначения.

9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;

- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. статус населенного пункта;
5. расположение внутри населенного пункта;
6. свободный доступ к объекту;
7. наличие парковки;
8. масштаб;
9. тип объекта (ОСЗ/встроенное);
10. материал объекта;
11. наличие отдельного входа;
12. расположение встроенного помещения в здании;
13. физическое состояние объекта;
14. состояние отделки;
15. функциональное назначение объекта.

Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Источники анализ представлены ниже:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Интерпретация: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческой недвижимости

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение рыночной стоимости объекта к среднему годовому доходу от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости в расчетной рыночной стоимости, рассчитанное на основе рыночных данных за истекший квартал.

Предельные значения для разных рыночных сегментов, по которым выведены средние ставки, уровни предельной прибыли и основные технико-экономические характеристики:

Торговой средние ставки по рыночным торговым объектам и площадям для выведенных рыночных расходов, усредненно: напольные и отапливаемые. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предельной прибыли за 3-летний период на год.

Павильон и торговля: качество отделки, состояние технических параметров (объем площади, высота этажа, конструкция и качество, состояние в местонахождении (дорожная транспортная и пешеходная потоки, парковочные места, доступность, престижность, окружение, видимость, застройка). Чем меньше площадь, тем выше ставка, лучше местонахождение, тем выше ставка коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: Большая площадь и низкое качество здания, неадекватная местонахождение, низкая престижность, застройка (окружение), транспортная доступность (высокая стоимость коэффициента).

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает величину ставки, связанную с ожидаемым надбавочным (или [субъективным уровнем надбавочности и наценки](#)) и ожидаемым объемом продаж. Чем выше рынок, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетное Statist на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объемы недвижимости имеют класс качества (А1, А2) и относятся кте госслужа, расположенная на качественных участках с высоким ликвидационным и инвестиционным потенциалом	Средние значения	Объемы недвижимости имеют класс качества (С, D1) и относятся кте госслужа, расположенная на менее качественных участках с низким ликвидационным и инвестиционным потенциалом
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,21

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

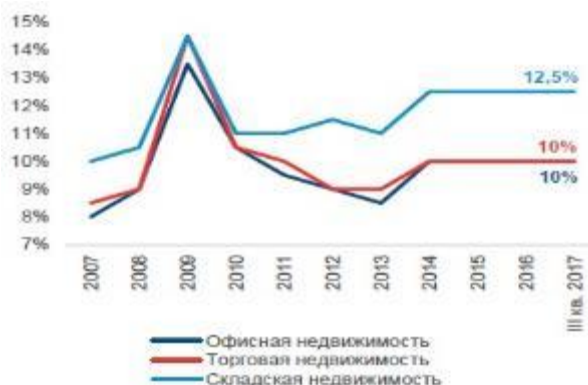
Согласно отчету «АйБи ГРУПП», с начала года объем свободных помещений в сегменте стрит-ритейла сократился вдвое. Главными арендаторами «встройки» в центральных торговых коридорах остаются операторы общепита, их доля составляет около 40-45%. Доля торговых объектов в новостройках достигла уже около 40% от общего объема предложения в стрит-ритейле, а ставки варьируются от 1200 до 3500 руб./кв.м в месяц. Средний уровень аренды в торговых галереях — 3950 руб./кв.м в месяц, для «якорных» арендаторов ТЦ — от 650 до 850 руб./кв.м в месяц. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости – в границах 10,5-11,5%.

<http://kommed.ru/analit.php?id=541>



<http://spb.arendator.ru/articles/157460-obzor-rynka-investicij-sankt-peterburga-3-kv-2017-g/>

Динамика ставок капитализации по сегментам



<https://zdanie.info/2393/2467/news/11244>

Средний показатель ставки капитализации определялся Оценщиком на основании анализа открытых источников информации. Данные представлены ниже.

Таблица 9.5. Расчет среднего показателя ставки капитализации

Источник информации	Ставка капитализации по торговым помещениям, %	Ставка капитализации по офисным помещениям, %
https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2017-goda	10,0	10,0
http://komned.ru/analit.php?id=541	10,5-11,5	-
http://spb.arendator.ru/articles/157460-obzor-rynka-investicij-sankt-peterburga-3-kv-2017-g/	12,0	11,5
https://zdanie.info/2393/2467/news/11244	10,0	10,0
Средний показатель ставки капитализации	10,63	

Источник: расчеты Оценщика

9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Для 4 кв.2017 г. характерны невысокие объемы ввода новых торговых площадей. Основной объём вводимых площадей приходится на сегмент В+/В.

Ограниченное предложение ликвидных помещений, спрос со стороны крупных компаний и стабильные арендные ставки обусловили продолжающееся в течение 2 лет снижение вакансии в классе А. Данная ситуация привела к росту средней арендной ставки в классе А.

В связи с высоким спросом на качественные объекты не исключается дальнейшего увеличения арендных ставок.

Что касается рынка продаж, то спрос будет определяться в основном макроэкономической ситуацией, а рост цен продаж возможен при более выраженной положительной динамике ставок аренды.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

Экономическая приемлемость - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

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

Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет его использование по текущему назначению только после полной готовности объекта и ввода в эксплуатацию.

Физически существует возможность использования Объекта в соответствии с его текущим назначением после готовности объекта и ввода в эксплуатацию. Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Помещения располагаются в г. Москва в окружении преимущественно жилой, а также офисно-торговой застройки. Данное расположение физически благоприятно для торговой недвижимости.

Текущее законодательно разрешенное использование объекта указано в предоставленных документах. Данное использование является окончательным и именуется в дальнейшем «разрешённым использованием».

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости.

Вывод: таким образом, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, показал, что использование оцениваемой недвижимости после полной готовности объекта и ввода в эксплуатацию в качестве торговой и ПСН, является ее наиболее эффективным использованием.

11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

11.1. Терминология, основные понятия

В рамках настоящего отчета оценки подлежит *рыночная стоимость* права собственности на недвижимое имущество – нежилые помещения.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральном стандарте оценки №2, в Международных стандартах оценки (IVS, 2007 г.). Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки. Рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, определена также в соответствии Международными Стандартами и стандартами РКО.

Согласно Федеральному Закону «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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке (Согласно ФСО-1)

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Метод оценки (Согласно ФСО-1)

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

11.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

- a) заключение договора на проведение оценки;
- b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- d) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- e) составление отчета об оценке.

11.3. Описание общепринятых подходов к оценке

Согласно Стандартам оценочной деятельности Оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) могут не обеспечивать достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому разумный инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение, аренда или строительство аналогичного по назначению и качеству объекта равной полезности в приемлемые сроки.

При использовании затратного подхода для определения рыночной стоимости имущества в первую очередь определяется его восстановительная стоимость. При этом под восстановительной стоимостью понимают стоимость воспроизводства ранее созданного идентичного объекта в современных условиях либо стоимость замещения ранее созданного аналогичного по полезности объекта.

Согласно ФСО №1 от 22.08.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению 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.

В качестве стоимости воспроизводства объекта имущества может быть принята средняя стоимость, по которой на дату оценки можно приобрести новый (вновь произведенный) объект, являющийся точной копией оцениваемого.

Если таких примеров нет, следует ориентироваться на стоимость аналогичных объектов, сопоставимость которых с оцениваемым устанавливается путем последовательного сравнения технических и функциональных характеристик. При необходимости производятся корректировки на различия в технических и функциональных параметрах используемых аналогов и объекта оценки. Таким образом, стоимость замещения объекта определяется на основе подбора аналогов с учетом особенностей каждого объекта индивидуально, а также по экспертной оценке.

Вторым этапом в рамках затратного подхода является определение всех видов износа, присущих объекту оценки и корректировка восстановительной стоимости на сумму износа.

Накопленный износ

Накопленный износ определяется как снижение стоимости воспроизводства вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату проведения оценки.

Накопленный износ определяется методом разбиения, предусматривающим раздельное проведение расчетов по видам износа – физического, функционального и внешнего (экономического), с их последующим суммированием, с учетом взаимного влияния факторов.

Накопленный (совокупный) износ определялся следующим образом:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функц}}) \times (1 - И_{\text{вн}}),$$

где:

И – накопленный совокупный износ объекта оценки (%);

И_{физ}, **И_{функц}**, **И_{вн}** - физический, функциональный и внешний износы соответственно, выраженные в процентах (%).

Определение физического износа

Процедура расчета износа объектов оцениваемого имущества выполнялась в следующей последовательности:

1. Определение нормативных сроков службы объектов основных средств исходя из годовых норм амортизационных отчислений, либо технических данных о нормативных сроках службы объектов.
2. Определение оставшегося периода полезного использования для оцениваемых объектов, начиная с даты оценки.
3. Определение эффективного срока жизни для оцениваемых объектов, как разницы между нормативным сроком жизни и оставшимся периодом полезного использования.
4. Определение физического износа по следующей формуле:

$$K = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{норм}}} \times 100\%,$$

где:

K – физический износ;

T_{эф} – эффективный возраст (в годах);

T_{норм} – нормативный срок исчерпания эксплуатационных ресурсов (в годах).

Определение функционального износа

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик актива современным рыночным стандартам (несовременная комплектация, устаревание инженерных решений). Функциональный износ обусловлен следующими причинами:

1. недостатками, требующими создания дополнительных элементов в существующем объекте собственности;
2. недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов имущества;
3. недостатками в связи с наличием в существующем объекте элементов, требующих их ликвидации («сверхулучшения»).

Определение внешнего (экономического) износа

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних по отношению к объекту факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности, внешний – связан с окружающей средой. В рамках настоящего Отчета данные виды износа не учитывались

Сравнительный подход

Сравнительный подход рассматривает стоимость актива как сумму, уплаченную или которая может быть уплаченной за аналогичный или идентичный актив, с учетом корректирующих коэффициентов, учитывающих сопоставимость объектов, в сделке между независимыми лицами. Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода определяется исходя из информации,

предоставленной компаниями, занимающимися реализацией соответствующего оборудования на первичном и вторичном рынках, а также данными о ценах предложений недвижимого имущества.

Наиболее распространенным методом оценки имущества в рамках сравнительного подхода является метод прямого сравнения, называемый также методом прямого анализа характеристик. Сущность его заключается в том, что стоимость имущества определяется путем сопоставления цен предложений по покупке/продаже подобных объектов.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение наиболее схожих/схожего (прежде всего по функциональному назначению) с оцениваемым объектом объектов-аналогов/ объекта-аналога и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами/объектом сравнения с целью корректировки их/его продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.
- Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.
- Корректировки, вносимые в цену продажи аналога с целью приближения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта, называются поправками. Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта.

Доходный подход

Сущность доходного подхода заключается в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования. Данный подход реализуется в методе дисконтированных денежных потоков, методе капитализации дохода.

Основная сложность в применении доходного подхода при оценке основных средств состоит в прогнозировании будущих доходов на несколько лет эксплуатации этих объектов. Напрямую это осуществить невозможно, так как доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся машины и оборудование, здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы. Поэтому методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи:

1. Сначала рассчитывается совокупный чистый доход от функционирования системы различных активов предприятия;
2. Затем либо определяется стоимость всей системы и из нее выделяют стоимость оцениваемого комплекса, либо вначале вычлняют из суммы чистого дохода ту его

часть, которая непосредственно создается оцениваемым комплексом имущества, а затем на основе этой части дохода определяют стоимость объекта оценки.

Метод дисконтированных денежных потоков

Метод состоит из нескольких последовательных этапов:

1. Рассчитывается чистый доход от функционирования производственной или коммерческой системы (предприятия, цеха и т.д.). Чистый доход будет равен разности между выручкой от реализации и суммой затрат на производство и реализацию продукции. В производственной системе выделяется комплекс основных средств, который необходимо оценить.
2. С помощью модели дисконтированного денежного потока определяется текущая стоимость производственной системы – как сумма дисконтированных денежных потоков от реализации продукции и остаточной стоимости имущества системы на конец срока службы комплекса основных средств.
3. Путем вычитания из стоимости всей производственной системы стоимости объектов, не относящихся к объекту оценки, получают стоимость оцениваемого комплекса основных средств.
4. Для определения стоимости отдельного объекта комплекса используют долевого коэффициент для оцениваемой единицы, который может быть определен через долю балансовой стоимости данной единицы в общей балансовой стоимости комплекса.

Метод капитализации дохода

Метод состоит из нескольких последовательных этапов:

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, генерируемый активом. Он представляет собой общий валовой доход при 100%-ной загрузке.
2. Далее определяется действительный валовой доход (доход с учетом уровня загрузки и потерь).
3. Затем определяется денежный поток, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход (действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки).
4. Определяется коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации отражает ожидания инвесторов о будущем изменении показателей дохода и стоимости актива, уровне прибыли, норме доходности инвестиций в капитал объекта инвестиции, предполагаемых инвестиционных рисках и условиях финансирования.
5. Рассчитывается рыночная стоимость актива путем деления годового денежного потока на коэффициент капитализации.

Согласование полученных результатов

В результате применения разных подходов Оценщик получает несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- других факторов.

11.4. Выбор подходов к оценке

По результатам проведенного анализа, с учетом информации, которой владел Оценщик, а также исходя из цели оценки, было принято решение об использовании затратного подхода.

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке доходной недвижимости у которой существует рынок купли-продажи, а также для встроенно-пристроенных помещений. Затратный подход наиболее применим при оценке строящихся и построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых отсутствует развитый рынок. По мнению Оценщика применение затратного подхода в данном отчете более оправдано, т.к. объект оценки является объектом незавершенного строительства, что более достоверно приведет к оправданному результату рыночной стоимости, поэтому Оценщиком был реализован данный подход.

При этом Оценщиком принято решение отказаться от сравнительного подхода, поскольку на рынке отсутствует информация о сделках/предложениях по продаже аналогичных объектов (незавершенного строительства) недвижимого имущества.

Оценщиком принято решение так же отказаться от применения и доходного подхода, поскольку объект оценки – объект незавершенного строительства.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При расчете рыночной стоимости объекта оценки оценщик опирался на данные справочника оценщика «КО-ИНВЕСТ: «Общественные здания» 2016г. Укрупненные показатели, примененные в данном справочнике, распространяются на объекты, которые по своим архитектурным и конструктивным признакам в целом соответствуют указанным в описаниях объектов-аналогов.

Определение стоимости воспроизводства

В современной практике оценки применяют следующие методы определения стоимости воспроизводства:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При расчете стоимости работ оценщик воспользовался методом укрупненных обобщенных показателей стоимости (методом сравнительной единицы). Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивающим приемлемую точность порядка 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (для зданий - 1 куб.м. строительного объема или кв.м. общей площади) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения (строения).

Учитывая вышеизложенное, основная формула расчета стоимости воспроизводства имеет следующий вид:

$$C_{ДО} = C^0 \times K_{ДО} \times K_{КР} \times K_{ГК} \times K_{КО} \times K_s \times S \text{ (или } V), \text{ где:}$$

СДО - стоимость воспроизводства оцениваемого объекта без учета износа;

С0 - стоимость воспроизводства 1 м2 площади / 1 м3 строительного объема оцениваемого объекта в рублях;

КДО - коэффициент пересчета из цен справочника в цены на дату оценки.

Расчет индекса для перехода от цен справочников к ценам на дату оценки (20.03.2018 г.) рассчитывался на основании индексов СМР по РФ⁸:

⁸ <http://www.e-smeta.ru/>

Таблица 12.1. Расчет КДО

	1 кв. 2016 ⁹	4 кв. 2017 ¹⁰
Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок	6,7	7,24

КДО - равен $1,08 = (7,24/6,7)$.

ККР - регионально-климатический коэффициент, коэффициент учитывающий региональное различие в уровне цен равен 1,218 (Источник: КО - ИНВЕСТ: «Общественные здания», 2016г.);

Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860

Источник: КО - ИНВЕСТ: «Общественные здания», 2016г.

КГК - поправочный коэффициент на отличие группы капитальности оцениваемого здания и здания-аналога, равен 1;

ККО - поправочный коэффициент на конструктивные отличия от аналога, удельная стоимость которого приведена в сборнике Ко-Инвест, равен 1;

Ks (или V) - корректировка на отличие объема аналога от объема объекта оценки, определяется на основании данных КО - ИНВЕСТ: «Общественные здания», 2016г.

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: КО - ИНВЕСТ: «Общественные здания», 2016г.

S (или V) - площадь оцениваемых помещений, м²/строительный объем оцениваемого объекта, м³.

⁹ <http://www.e-smeta.ru/index/1053-index-minstroy-smr-fer-ter-4kv2017.html>

¹⁰ <http://www.e-smeta.ru/index/857-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2016.html>

Определение прибыли предпринимателя (девелопера)

Поскольку удельные показатели учитывают только затраты на строительство, возникает необходимость введения поправки на прибыль застройщика. Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Так как объект оценки является объектом незавершенного строительства, то Оценщиком принято решение не включать в расчет прибыль предпринимателя, поскольку объект не реализован и не сдан в эксплуатацию.

Сборники КО-ИНВЕСТ учитывают: прямые затраты; накладные расходы; плановые накопления (прибыль); общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно изыскательных работ; затраты связанные с производством работ в зимнее время; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние более 3 км при отсутствии общественного транспорта; расходы по выплате рабочим надбавок за подвижной характер труда.

Результаты определения стоимости воспроизводства оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Расчет накопленного износа и устареваний

Для того, чтобы получить рыночную стоимость объекта исследования, необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;

- экспертный метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств.

Согласно нормативному методу физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ объекта оценки, %;

ΦI_i – физический износ i -го конструктивного элемента;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);

Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdr.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях фактического срока службы и срока полезного использования объекта.

Данный метод эффективен при определении износа несложных (с конструктивной точки зрения) объектов, недоступных для осмотра объектов и элементов здания, а также при дефиците информации, необходимой для оценки износа.

Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{спл}}} \right) \times 100\%$$

, где:

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок службы объекта, лет;

$T_{\text{спл}}$ – срок полезного использования объекта, лет.

Определенное физическое износа на основе экспертного метода основывается на сопоставлении состояния оцениваемого объекта со шкалой, приведенной в следующей таблице.

Таблица 12.2. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа¹¹

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Физический износ так же может быть определен методом эффективного возраста (срока жизни).

Физический износ (Ф) рассчитывается методом эффективного возраста (срока жизни). Этот метод основан на экспертизе строений оцениваемого объекта и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к текущей стоимости воспроизводства.

$$I_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{спл}}} \right) \times 100\%$$

¹¹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

где:

Tфакт – фактический срок службы объекта, лет;

Tспи – срок полезного использования объекта, лет.

Срок полезного использования определяется по нормативам для оцениваемых зданий, эффективный возраст рассчитывается экспертно с использованием технических паспортов и результатов осмотра.

101	Непроизводственные здания	
10100	Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	125
10101	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные	100
10101a	то же, перекрытия деревянные	80
10102	Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные, кирпичные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	80
10103	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
10104	Здания контейнерные, деревянные, каркасные, шитовые, металлические и железобетонные; телефонные кабины	25
10105	Здания глинобитные, сырцовые и саманные	18
10106	Здания сборно-разборные и передвижные: цельнометаллические, каркасно-панельные, панельные, дерево-металлические, камышитовые и прочие облегченные (деревянные телефонные кабины и т.п.)	10
10107	Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусочные и столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	18
10108	Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	10

Источник: «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций». Статистика. Москва.

В виду того что объект является незавершенным строительством, а так же отсутствия у оценщика информации о дате ввода в эксплуатацию объектов имущества, состояние износа зданий было определено экспертно (на основании табл. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа). Таким образом, для оцениваемых объектов износ составил среднее значение равное 10%.

Функциональное устаревание отражает потерю стоимости из-за неспособности объекта выполнять на момент проведения оценки те функции, для которых он предназначен. Объект оценки относится к типичным объектам недвижимости данного сегмента рынка. На дату оценки оцениваемые объекты требуют проведения ремонта. Принимая во внимание, что оцениваемый объект соответствует своему функциональному назначению может эксплуатироваться по своему функциональному назначению, считаем, что функциональное устаревание (И фу) можно принять равным 0%.

Внешнее или экономическое устаревание - это снижение стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе - изменение законодательства и правительственной политики, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации,

создание новых промышленных зон и др. Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта недвижимости. Внешних факторов, снижающих привлекательность объекта оценки, не выявлено. Внешнее устаревание (Ивн) принимаем равным 0 %.

Совокупный износ и устаревания

Совокупный износ и устаревания объекта определялся по формуле:

$$I_{\text{НАК}} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{ЭК}}),$$

где:

ИНАК – совокупный износ и устаревания;

ИФИЗ – физическое состояние (износ);

ИФУН – функциональное устаревание;

ИЭК – внешнее устаревание.

Расчет накопленного износа представлен в итоговой таблице расчета стоимости замещения улучшений в рамках затратного подхода.

Расчет рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 12.4. Определение стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Единица измерения	Показатель	Показатель
Сборник Ко-Инвест	Общественные здания, 2016	Общественные здания, 2017
Код аналога	О3.08.000.0058	О3.08.000.0058
Этаж	2	3
Высота потолка, м	4,5	4,5
Стоимость 1 ед. измерения по таблице, руб./м куб	6 705,00	6 705,00
Площадь объекта, кв. м.	5 483,90	5 025,70
Площадь аналога, м кв	8 650,00	8 650,00
Объем, куб.м.	24 677,55	22 615,65
Объем аналога, куб.м.	38 925,00	38 925,00
Корректировка на отличие объема аналога от объема объекта оценки	1,1	1,1
Скорректированная стоимость строительства, руб.	182 009 270	166 801 727
Корректировка на региональное различие в уровне цен	1,218	1,218
Корректировка на зональное различие в уровне цен	1	1
Корректировка на изменение цен после издания справочника	1,080	1,080
Корректировка на степень готовности объекта	23,17%	4,91%
Величина затрат, необходимых на замещение объекта без учета износа, руб	55 472 146	10 773 407
Прибыль предпринимателя, %	0,0%	0,0%
Величина затрат на строительство всего здания без учета износа, руб.	55 472 146	10 773 407
Физический износ, %	10,00%	10,00%
Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%
Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%
Стоимость строительства объекта незавершенного строительства в ценах на дату проведения оценки, составляет, руб. без учета НДС.	49 924 931	9 696 067
Итого, руб. без учета НДС.	59 620 998	

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62, полученная с применением затратного подхода по состоянию на дату оценки, составляет (без учета НДС): 59 620 998 рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения рыночной стоимости объекта оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной рыночной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Затратный подход. При определении стоимости объекта оценки затратным подходом Оценщик исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять рыночную стоимость объекта как затраты на приобретение и реконструкцию объекта недвижимости, и создание объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию. К недостаткам данного подхода можно отнести его оторванность от текущего рынка недвижимости и ожиданий потенциального покупателя.

Сравнительный подход. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

Доходный подход. Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности.

В данном Отчете, Оценщик принял решение отказаться от расчета сравнительным и доходным подходами, и итоговую рыночную стоимость принять равной стоимости, полученной в рамках затратного подхода.

Определение итоговой рыночной стоимости объектов оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 13.1. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Объект	Площадь, кв.м	Затратный	Вес	Итого рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62	10 509,60	59 620 998	100/0	59 620 998
в т.ч.				
Нежилое помещение (2-й этаж) площадью 5483,9 кв.м, пом. XIV, комн. 1-63.	5 483,9	49 924 931	100/0	49 924 931
Нежилое помещение (3-й этаж) площадью 5025,7 кв.м, пом. XXIII, комн. 1-61.	5 025,7	9 696 067	100/0	9 696 067
ИТОГО				59 620 998

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно, без учета НДС):

59 620 998 (пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей, в том числе:

Объект	Площадь, кв.м	Итого рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62	10 509,60	59 620 998
в т.ч.		
Нежилое помещение (2-й этаж) площадью 5483,9 кв.м, пом. XIV, комн. 1-63.	5 483,9	49 924 931
Нежилое помещение (3-й этаж) площадью 5025,7 кв.м, пом. XXIII, комн. 1-61.	5 025,7	9 696 067
ИТОГО		59 620 998

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 20.03.2018 г., округленно составляет (без учета НДС):

59 620 998 (пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей, в том числе:

Объект	Площадь, кв.м	Итого рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62	10 509,60	59 620 998
в т.ч.		
Нежилое помещение (2-й этаж) площадью 5483,9 кв.м, пом. XIV, комн. 1-63.	5 483,9	49 924 931
Нежилое помещение (3-й этаж) площадью 5025,7 кв.м, пом. XXIII, комн. 1-61.	5 025,7	9 696 067
ИТОГО		59 620 998

Оценщик

Бородулин А. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Документы и материалы, используемые при составлении
Отчета

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 1 of 7

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Лист 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 12.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
12.01.2018 №	99/2018/56683018	
Кадастровый номер:		77:09:0902019:11423
Номер кадастрового квартала:	77:09:0902019	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	127474 Москва, ш. Дмитровское, д. 62	
Площадь:	5025,7	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, жилищно-место:	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	202863938,47	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

Помещение		<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
12.01.2018 № 99/2018/56683018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:09:0002029:11423	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002029:1030		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 7

Помещение			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.01.2018 № 99/2018/56683018			
Кадастровый номер:		77:09:0002029:11423	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Этаж 3: пом. XXIII ком. 1-61. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Вериго Алексей Геннальевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
12.01.2018 № 99/2018/66683018			
Кадастровый номер:	77:09:0002029:11423		
1. Владелец (правообладатель):	1.1. Закрытое акционерное общество "Лихоборский автосервис", ИНН: 7713009182		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-09/093/2013-650 от 29.11.2013		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	19.12.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-09/117/2013-173	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.03.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7730062041	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.12.2013 №6979в-ДИ, дата регистрации 19.12.2013, №77-77-09/117/2013-173; Кредитный договор от 05.07.2013 №6979в	
3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, шоссе Демитровское, д.62, кад.№ 77:09:0002029:11423, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 025,7 кв.м, этаж 3	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/014/2016-1721/1	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка №3060895999 из постановления №727018061/7743 (ИП № 1335526/16/77043-ИП от 22.07.2016, возбужденный на основании ИЛ: 3845 от 19.07.2016, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 13 по г. Москве) от 05.08.2016, выдавший орган: МО по ИПО УФСФР России по Москве; судебный пристав-исполнитель Агаджания Я.К	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
12.01.2018 № 69/2018/0683018			
Кадастровый номер:		77:09:0002029:11423	
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Обязать запрет Управление Росреестра по Москве на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества: г.Москва, шоссе Дмитровское, д.62, кад.№ 77:09:0002029:11423, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 025, 7 кв.м., этаж 3	
	дата государственной регистрации:	30.12.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2016-2808/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление (ИП от 22.09.2016 №14657/16/77036-ИП, возбужденного на основании ИЛ № 4С 001845782 от 05.09.2016, выданный Таширхановым районным судом по делу № 2-3171/16) от 15.12.2016, выданный орган: Коллегия ОПС УФССП России по Москве, Судебный пристав-исполнитель Ломоносов Д М		
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запретить регистрационные действия в отношении объекта: г.Москва, шоссе Дмитровское, д.62, кад.№ 77:09:0002029:11423, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 025, 7 кв.м., этаж 3	
	дата государственной регистрации:	05.09.2017	
	номер государственной регистрации:	77:09:0002029:11423-77/015/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Выписка №3452443667 из постановления №16065726/7739 (ИП № 12320/17/77039-ИП от 07.06.2017, возбужденный на основании ИЛ № 4С 017563535 от 17.03.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 22.07.2017, выданный орган: МО по ОИПНХ У+ССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Купризов Максим Александрович		
3.1.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запретить Управление осуществлять регистрацию любых сделок: г.Москва, шоссе Дмитровское, д.62, кад.№ 77:09:0002029:11423, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 025, 7 кв.м., этаж 3	
	дата государственной регистрации:	10.11.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/021/2015-7/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Специальное суд от 28.10.2015 №А40-187340/15-53-1548, выданный орган: Арбитражный суд г. Москвы, судья В.Ф.Зюкова		

Государственный регистратор		«ГИС ЕГРН»
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
12.01.2018	№ 99/2018/06683018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77-09-0002029-11423
3. 3.1.6	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, шоссе Дмитровское, д.62, кад № 77-09-0002029-11423, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 025, 7 кв.м., этаж 3
	дата государственной регистрации:	26.07.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2016-943/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3051828759 из постановления №691802983/7743 (ИП № 1329104/16/77043-ИП от 15.07.2016, возбужденный на основании ИЛ: 3599 от 08.07.2016, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 13 по г. Москве) от 18.07.2016, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Агаджанян Яков Коллежич
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Превосприимчивы и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявления о проведении государственной регистрации прав (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 12.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
12.01.2018 № 99/2018/56775463	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	77:09:0002029:11617
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002029
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127474 Москва, ш Дмитровское, д 62
Площадь:	5483.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	220910959.85

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
12.01.2018 № 99/2018/6776463	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	77:09:0002019-11617
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09-0002019-1030
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:09-0002019-11572, 77:09-0002019-11573
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Ножкина Светлана Дамуллаевна №08-13-99, ООО "Геодезия и кадастр"
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.01.2018 № 99/2018/56775463			
Кадастровый номер:		77:09:0002029:11617	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Вериго Алексей Геннадьевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		полностью	
М.П.		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
12.01.2018 № 99/2018/56775463	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:09:0002029:11617
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Лихоборский автосервис", ИНН: 7713009182
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/009-09/024/2014-301/1 от 16.02.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	<p>Ипотечка, весь объект:</p> <p>1) этаж 2, помещение XIV - комната 1, площадь 4899, 2 кв.м 2) этаж 2, помещение XIV - комната 23, площадь 0 кв.м 3) этаж 2, помещение XIV - комната 62, площадь 0 кв.м 4) этаж 2, помещение XIV - комната 61, площадь 0 кв.м 5) этаж 2, помещение XIV - комната 60, площадь 0 кв.м 6) этаж 2, помещение XIV - комната 59, площадь 0 кв.м 7) этаж 2, помещение XIV - комната 58, площадь 0 кв.м 8) этаж 2, помещение XIV - комната 57, площадь 0 кв.м 9) этаж 2, помещение XIV - комната 56, площадь 0 кв.м 10) этаж 2, помещение XIV - комната 55, площадь 0 кв.м 11) этаж 2, помещение XIV - комната 53, площадь 0 кв.м 12) этаж 2, помещение XIV - комната 52, площадь 0 кв.м 13) этаж 2, помещение XIV - комната 51, площадь 0 кв.м 14) этаж 2, помещение XIV - комната 50, площадь 0 кв.м 15) этаж 2, помещение XIV - комната 49, площадь 0 кв.м 16) этаж 2, помещение XIV - комната 48, площадь 0 кв.м 17) этаж 2, помещение XIV - комната 47, площадь 0 кв.м 18) этаж 2, помещение XIV - комната 46, площадь 0 кв.м 19) этаж 2, помещение XIV - комната 45, площадь 0 кв.м 20) этаж 2, помещение XIV - комната 44, площадь 0 кв.м 21) этаж 2, помещение XIV - комната 41, площадь 0 кв.м 22) этаж 2, помещение XIV - комната 40, площадь 0 кв.м 23) этаж 2, помещение XIV - комната 39, площадь 0 кв.м 24) этаж 2, помещение XIV - комната 38, площадь 0 кв.м 25) этаж 2, помещение XIV - комната 37, площадь 0 кв.м 26) этаж 2, помещение XIV - комната 36, площадь 0 кв.м 27) этаж 2, помещение XIV - комната 35, площадь 0 кв.м 28) этаж 2, помещение XIV - комната 34, площадь 0 кв.м 29) этаж 2, помещение XIV - комната 33, площадь 0 кв.м 30) этаж 2, помещение XIV - комната 30, площадь 0 кв.м 31) этаж 2, помещение XIV - комната 29, площадь 0 кв.м 32) этаж 2, помещение XIV - комната 25, площадь 0 кв.м 33) этаж 2, помещение XIV - комната 24, площадь 0 кв.м 34) этаж 2, помещение XIV - комната 2, площадь 0 кв.м 35) этаж 2, помещение XIV - комната 3, площадь 0 кв.м 36) этаж 2, помещение XIV - комната 4, площадь 0 кв.м 37) этаж 2, помещение XIV - комната 5, площадь 0 кв.м 38) этаж 2, помещение XIV - комната 6, площадь 0 кв.м 39) этаж 2, помещение XIV - комната 7, площадь 0 кв.м 40) этаж 2, помещение XIV - комната 9, площадь 0 кв.м 41) этаж 2, помещение XIV - комната 10, площадь 0 кв.м 42) этаж 2, помещение XIV - комната 11, площадь 0 кв.м 43) этаж 2, помещение XIV - комната 12, площадь 0 кв.м 44) этаж 2, помещение XIV - комната 13, площадь 0 кв.м 45) этаж 2, помещение XIV - комната 14, площадь 0 кв.м 46) этаж 2, помещение XIV - комната 15, площадь 0 кв.м 47) этаж 2, помещение XIV - комната 16, площадь 0 кв.м 48) этаж 2, помещение XIV - комната 17, площадь 0 кв.м 49) этаж 2, помещение XIV - комната 20, площадь 0 кв.м 50) этаж 2, помещение XIV - комната 21, площадь 0 кв.м 51) этаж 2, помещение XIV - комната 22, площадь 0 кв.м 52) этаж 2, помещение XIV - комната 63, площадь 0 кв.м</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации: 23.12.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-09/117/2013-179</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - по 20.03.2017 (включительно)</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7730062041</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке (залога недвижимости) от 12.12.2013 №74666-ДП, дата регистрации 19.12.2013, №77-77-09/117/2013-179; Кредитный договор от 12.12.2013 №74666</p>
3.1.2.	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации: 26.07.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/012/2016-942/1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №3051828799 из постановления №691802983/7743 (ИП № 1329104/16/77043-ИП от 15.07.2016, возбужденный из оснований ИЛ: 3599 от</p>

Помещение		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
12.01.2018 № 99/2018/56775463		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77-09-0002029-11617	
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управление осуществлять регистрацию любых сделок: г.Москва, шоссе Дзятровское, д.62, кзд.№ 77-09-0002029-11617, помещение, планировка нежилая, общая площадь 5 483,9 кв.м, этаж 2	
	дата государственной регистрации:	10.11.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/021/2015-10/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на проведение регистрационных действий с имуществом: г.Москва, шоссе Дзятровское, д.62, кзд.№ 77-09-0002029-11617, помещение, планировка нежилая, общая площадь 5 483,9 кв.м, этаж 2	
	дата государственной регистрации:	08.09.2017	
	номер государственной регистрации:	77-09-0002029-11617-77/015/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.5.	вид:	Выписка №3452443667 на постановление №16065726/7739 (ИП № 12320/17/77039-ИП от 07.06.2017, возбужденный на основании ИП: ФС 017563535 от 17.03.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 22.07.2017, выданный орган: МО по СИПНХ УФССП России по Москве, Судебный пристав-исполнитель Куризов Максим Александрович	
	дата государственной регистрации:	30.12.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2016-2803/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Обязать запрет Управление Росреестра по Москве на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества: г.Москва, шоссе Дзятровское, д.62, кзд.№ 77-09-0002029-11617, помещение, планировка нежилая, общая площадь 5 483,9 кв.м, этаж 2	
	дата государственной регистрации:	30.12.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2016-2803/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление (ИП от 22.09.2016 №14657/16/77036-ИП, возбужденного на основании ИП № ФС 001845782 от 05.09.2016, выданный Тверской районный судом по делу № 2-3171/16) от 13.12.2016, выданный орган: Котловский ОСП УФССП России по Москве, Судебный пристав-исполнитель Ломоносов ДМ	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	подпись
		инициалы, фамилия

Помещение		(объект недвижимости)
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
12.01.2018	№ 99/2018/56775463	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77-09-0002029-11617
3. 3.1.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, шоссе Дегтярское, д.62, кал.№ 77-09-0002029-11617, помещение, кадастровый номер: нежилое, общая площадь 5 483, 9 кв.м, этаж 2
	дата государственной регистрации:	19.08.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/014/2016-1720/1
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3060895999 из постановления №727018061/7743 (ИП № 1335526/16/77043-ИП от 22.07.2016, возбужденный на основании ИП: 3845 от 19.07.2016, выданный орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 13 по г. Москве) от 05.08.2016, выданный орган: МО по ИФНС УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель Агаджанян Я.К.
5.	Зачищены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правотрагические и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Закрытое акционерное общество "Глихоборский автосервис"

(организация)

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата России
 от 18.08.1998 № 88
 Форма по ОКУД 0317015
 Код
 ОКПО 5138358

Основное подразделение

(структурное подразделение)

Вид деятельности 68.20.2

Основание для проведения инвентаризации:

приказ

(ненужное зачеркнуть)

номер 1

дата 04.09.2017

Дата начала инвентаризации 04.09.2017

Дата окончания инвентаризации 09.01.2018

Вид операции

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И МАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ**

Номер документа	Дата составления
2	09.01.2018

Основные средства

находящиеся в собственности (обременение в виде ипотеки)

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика актива	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приборостроения)	Инвентарный номер	Номер кадастровый	паспорта (документа о регистрации)	Фактическое наличие по первоначальной стоимости шт.	стоимость, руб. кол.	По данным бухгалтерского учета, по остаточной стоимости шт.	стоимость, руб. кол.
		наименование	дата	номер								
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, 62 (2 этаж), площадь 5483,9 кв.м., пом. XIV, комн. 1-63	-	-	-	31.04.2014	-	77:09/0002029-11617	Свидетельство о регистрации № 77-301/1 от 16.02.2015	1	220 910 959, 85	-	-
2	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, 62 (3 этаж), площадь 5025,7 кв.м., пом. XIII, Комн. 1-61	-	-	-	25.11.2013	-	77:09/0002029-11423	Свидетельство о регистрации № 77-77-09/093/2013-650 от 29.11.2013	1	202 863 938, 47	-	-

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий (должность)

Д. И. Журавков (расшифровка)



Унифицированная форма № ИНВ-17
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Закрытое акционерное общество "Лихоборский автосервис"

(организация)

Основное подразделение

(структурное подразделение)

Форма по ОКУД
 по ОКПО

Код	
0317015	
05138358	

Основание для проведения инвентаризации

приказ, постановление, распоряжение

(наименование документа)

Вид деятельности

номер

дата

68.20.2	1	04.10.2017
---------	---	------------

Вид операции

--

АКТ	Номер документа	Дата составления
	1	09.01.2018

инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « 09 » января 2018 г. проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами.

При инвентаризации установлено следующее:

1. По дебиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	всего	Сумма по балансу, руб. кол.		
			в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-
Итого					

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

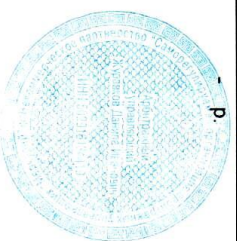
Председатель комиссии

конкурсный управляющий

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и
Оценщика

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода,
д. 26 г. Москва, 115280 +7 495 987-18-18 #МФН 7728178835
info@absolut.ru www.absolut.ru

ПОЛИС № 020-073-001604/17

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 020-073-001604/17 от 25.12.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр профессиональной оценки «АКТИВ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г.Москва, ул.Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» января 2018 г. по «11» января 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.12.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель генерального директора
на основании Доверенности №166/17 от 27.03.2017г.

м.п.
«25» декабря 2017г.

(Кривошеев В.А.)

Страхователь:
ООО «Центр профессиональной оценки «АКТИВ»
Генеральный директор на основании Устава



(Минасов О.Ю.)



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

24.04.2013 г.

№ 997

Бородулин
Александр Владимирович

Паспорт 45 12 815382, выдан Отделом УФМС России по г. Москве по району
Чертаново Северное. Дата выдачи 11.10.2012 г. Код подразделения 770-043

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.04.2013 г. за № 997

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.04.2013 г.

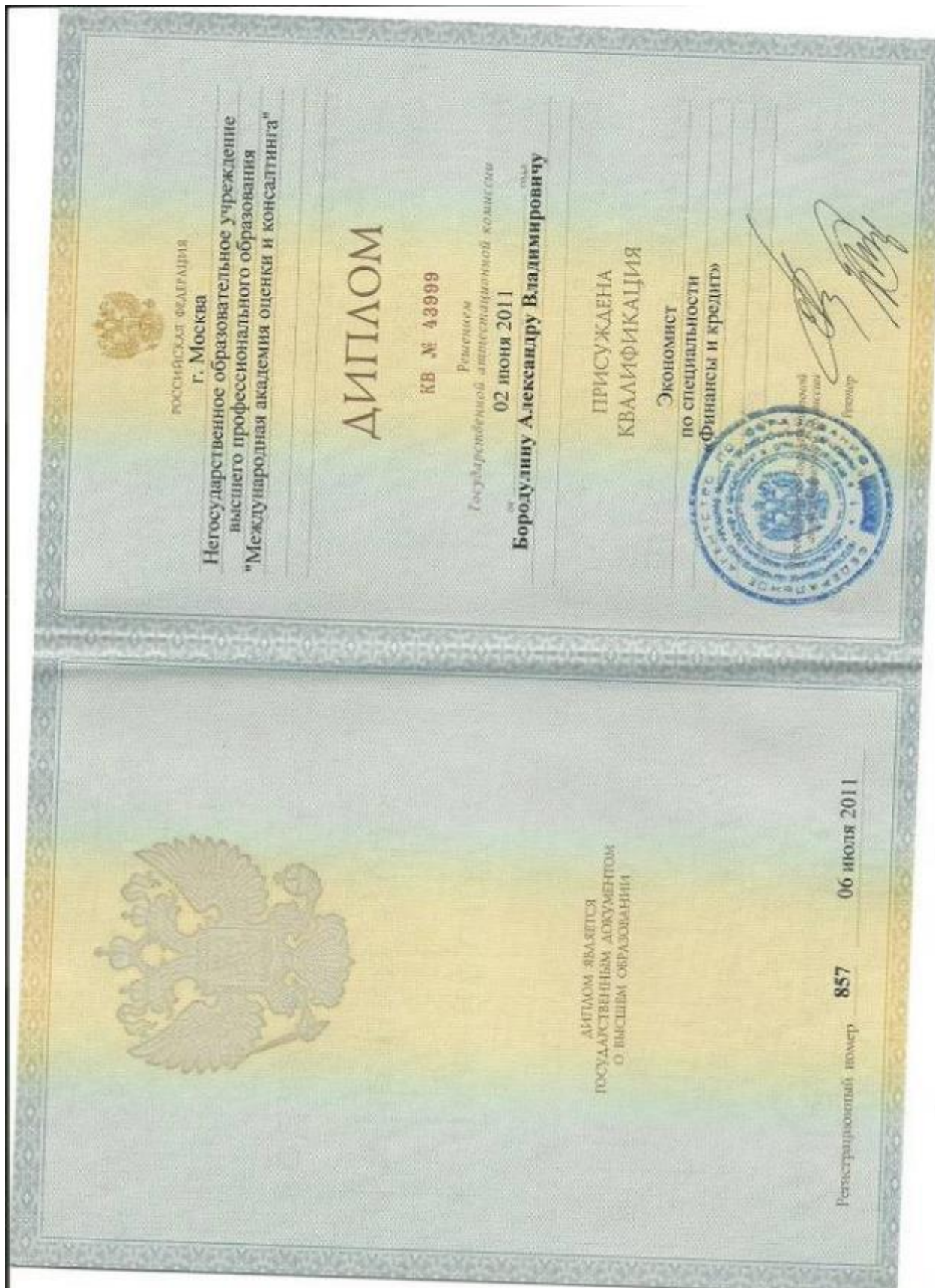
Первый вице-президент



В.И. Лебединский
В.И. Лебединский

001997

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
	
Фамилия, имя, отчество Бородулин Александр Владимирович	
Дата рождения 18 июня 1980	
Предыдущий документ об образовании Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году	
Вступительные испытания прошел Поступил (а) в 2006 году в Некоммерческое образовательное учреждение "Международная академия оценки и консалтинга" (очная форма)	
Завершил (а) обучение в 2011 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Международная академия оценки и консалтинга" (очная форма)	
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	
Направление/специальность Финансы и кредит	
Специализация Оценка собственности Курсовые работы:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Экономическая теория, хорошо 2. Экономика организаций (предприятий), отлично 3. Маркетинг, отлично 4. Бухгалтерский учет, отлично 5. Экономический анализ, отлично 6. Оценка недвижимости, отлично 7. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности, отлично 8. Оценка машин, оборудования и транспортных средств, хорошо 9. Управление портфелем недвижимости, отлично 	
Практика: Преддипломная производственная практика, 12 недель, отлично	
Итоговые государственные экзамены: Итоговый междисциплинарный комплексный экзамен по специальности, хорошо	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: "Оценка бизнеса (на примере деятельности ОАО "Геострой")", 12 недель, отлично	
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	
ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № КВ.№ 43999 857 (регистрационный номер) 06 июля 2011 года (дата выдачи)	
Решением Государственной аттестационной комиссии	
от 02 июня 2011 года присуждена Квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит»	
Ректор	
Демон	
Секретари	
	



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода,
д. 26, г. Москва, 115280
+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178935

ПОЛИС № 020-073-001603/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика №020-073-001603/17 от 20.12.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Бородулин Александр Владимирович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Кировоградская д.8 к.1, кв.63
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «28» января 2018 г. по «27» января 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.12.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №165/17 от 27.03.2017г.

м.п.
«25» декабря 2017г.



(Криштолев В.А.)

Страхователь:
Бородулин Александр Владимирович

(Бородулин А.В.)

«25» декабря 2017г.