

**Оценщик**  
**Кузнецова Светлана Ивановна**  
Свидетельство о членстве в  
**РОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**  
**«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
№4348 от 25 апреля 2008 года  
т. +7 (951-406-9158)

## **Отчет № 1221** **от 29.06.2020 г.**

### **Об определении рыночной стоимости:**

1. Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493.

2. Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031.

3. Земельный участок площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60.

**Дата оценки**

29.06.2020 г.

**Заказчик**

ООО «Коммерческая проектно-строительная фирма»  
«СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92»

**г. Москва - 2020**



**Оценщик**

**Кузнецова Светлана Ивановна**

Свидетельство о членстве в

**ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

№4348 от 25 апреля 2008 года

т. +7 (951-406-9158)

**Уважаемый Владимир Сергеевич!**

В соответствии с Договором № 1221 от 29.06.2020 г. я произвела оценку объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости имущества, в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России, Стандартами ООО «РОО». Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, я пришла к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 29.06.2020 г. составляют:

**Объект оценки:**

1. Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493. Рыночная стоимость: 8 788 621,00 (Восемь миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек.

2. Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031. Рыночная стоимость: 64 449 888,00 (Шестьдесят четыре миллиона четыреста сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек.

3. Земельный участок площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60. Рыночная стоимость: 93 212 648,00 (Девяносто три миллиона двести двенадцать тысяч шестьсот сорок восемь) рублей 00 копеек.

Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493, Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031, расположенные на Земельном участке площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60. Рыночная стоимость: 166 451 157,00 (Сто шестьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят один рубль сто пятьдесят семь) рублей 00 копеек.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)).

**С уважением,  
специалист по оценке**



**Кузнецова С. И.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	27
8.1. Обзор подходов к оценке .....	27
9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА и ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО и ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	30
10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	32
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....	35
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	36
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	39

## ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иных факторов, непосредственно относящихся к особенностям конкретной сделки.

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.(п.8 ФСО №2)

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например: здания, сооружения). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по характеристикам.

**Право собственности** – субъективное гражданское право, закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащем ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

**Корректировка** – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, которая вызвана влиянием конкретного элемента сравнения.

**Наиболее эффективное использование** - использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

**Проведение оценки включает следующие этапы:**

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

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Информация в соответствии с п.21 ФСО №3</b>	
<b>Объект оценки:</b>	Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493, Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031, расположенные на Земельном участке площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Право собственности
<b>Цель оценки:</b>	Для целей 127-ФЗ
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Проведение торгов
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости</b>	Не выявлено
<b>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	Рыночная стоимость объекта оценки определяется в виде единого числа без указания интервала.
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):</b>	29.06.2020 г.
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки</b>	29.06.2020 г.
<b>Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав требования. Право оцениваемой собственности является достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете.</p> <p>3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, узлов. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации.</p> <p>5. Оценка производится исходя из того факта что Нежилое здание имеет действующих арендаторов. - Договор 14223 аренды нежилых помещений от 29.12.2018 года (срок 7 лет) Средний ежемесячные доход 1,5 до 2 млн. рублей.</p> <p>6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову из суда или на основании отдельного договора с заказчиком.</p> <p>7. Мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно на дату оценки.</p> <p>8. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,</p>	

юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

10. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, а также экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и загрязнений с учетом обстоятельств выявленных в процессе осмотра. (п.7 ФСО №7).

12. При заключении договора на проведения оценки для целей залога, заказчик предупрежден о необходимости сообщить оценщику специальные требования, предъявляемые к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству РФ, залогодержателя. При оценке объекта оценки оценщик исходит из того, что специальные требования отсутствуют.

#### Дополнительная информация в соответствии с п.8 ФСО-7

<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Здание Здание Земельный участок
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	- Выписка из ЕГРН от 13.08.2019 г. - Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) № 5959-1677 от 16.02.2015 года. - поэтажный план
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b>	- Ипотека - Запрещение сделок с имуществом (Так как оценивается для целей 127-ФЗ не учитывается при определении рыночной стоимости)
<b>Дополнительная информация в соответствии с п.10 ФСО-9</b>	
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:</b>	Особенностей нет
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:</b>	В течение 5 рабочих дней с момента подписания договора на оценку
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов:</b>	Нет необходимости

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (действующая редакция) утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков ООО «РОО».

### 3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Заказчик:</b>	ООО «Коммерческая проектно-строительная фирма» «СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92» в лице Арбитражного управляющего Синеокого Владимира Сергеевича.
<b>Оценщик:</b>	Кузнецова Светлана Ивановна Паспорт серия 5203 № 510535 Выдан: Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска 10.06.2003 г. Код подразделения: 552-004 644083, г. Омск, ул. Коммунальная, д. 13, кв.24 ИНН 550105035581
<b>Номер контактного телефона оценщика</b>	т. 8-951-406-9158
<b>Почтовый адрес оценщика (место нахождения оценщика)</b>	644 106, г. Омск, ул. Звездная 6 кв. 79
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	deadent1@mail.ru
<b>Сведения о членстве оценщика в СРО:</b>	Свидетельство о членстве в СРО оценщиков №004348. Выдано Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» 25.04.2017 г. Оценщик включен в реестр РОО: 25.04.2008.
<b>Документы, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом от 27.12.2006 г. о профессиональной переподготовке: ПП № 724222. Специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом выдан: Высшая школа приватизации и предпринимательства. Институт.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b>	Страховой полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 – 004348 от 07.09.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Срок действия полиса страхования с 01 января 2019 года по 30 июня 2020 года. Лимит ответственности Страховщика 300 000 рублей.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор:</b>	Нет
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	Настоящим оценщик Кузнецова С.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего



	отчета об оценке.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.</b>	Не привлекались

#### 4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493, Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031, расположенные на Земельном участке площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Заказчик оценки</b>	ООО «Коммерческая проектно-строительная фирма» «СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92» в лице Арбитражного управляющего Синеокого Владимира Сергеевича.
<b>Исполнитель оценки</b>	Кузнецова Светлана Ивановна Паспорт серия 5203 № 510535 ОГРНИП 307550114200182, ИНН 5501050355 Свидетельство о членстве в СРО оценщиков №0004348 от 25.04.2017 г. Выдано Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков»
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	1. Сравнительный подход: <b>166 451 157,00 рублей</b> Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	1. Рыночная стоимость объекта оценки составляет: <b>166 451 157,00 рублей</b>

#### 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 13.08.2019 г.
- Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) № 5959-1677 от 16.02.2015 года.
- поэтажный план

Правообладатель объекта оценки	ООО «Коммерческая проектно-строительная
--------------------------------	---

	фирма» «СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92»
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения права)	- Ипотека - Запрещение сделок с имуществом (Так как оценивается для целей 127-ФЗ не учитывается при определении рыночной стоимости)

Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493, Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031, расположенные на Земельном участке площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60.	
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	
Город	г. Москва
Адрес	ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3.
Преобладающая застройка	Смешанная
Проходимость	Отличная
Транспортная доступность	Отличная
Экологическая обстановка	Плохая
<b>Общая характеристика объекта оценки – описание здания</b>	
Состояние здания, в т.ч. внешний вид (субъективная оценка)	Хорошее
Парковка	Имеется
Техническое обеспечение	- Холодное водоснабжение - Горячее водоснабжение - Электроснабжение - Отопление - Канализация - Телефон,
<b>Характеристика объекта оценки – информация по помещению</b>	
Внутренняя отделка	Косметический ремонт

## 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Согласно п. 11 ФСО №7 Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. 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) 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;

г) 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 или иных факторов;

д) 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 оценщиком исходя из принципа достаточности.

### **6.1. 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.**

Общая социально-экономическая ситуация в России оказывает прямое влияние на перспективы рынка недвижимости как в целом по стране, так и в отдельных регионах, в том числе на территории города Москвы.

Согласно официальным данным Федеральной службы государственной статистики РФ ([http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/info/oper-06-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf)) базовые итоги социально-экономического развития страны за первое полугодие 2019 года относительно аналогичного периода 2018 года представлены следующими показателями.

Согласно данным Банка России, темпы роста российской экономики с начала года складываются ниже ожиданий. Это связано со слабой динамикой инвестиционной активности, а также значительным снижением годовых темпов роста экспорта, в том числе на фоне ослабления внешнего спроса. Во 2 квартале 2019 года квартале намечилось ускорение годового роста промышленного производства, которое может не иметь устойчивый характер. Продолжилось снижение годового темпа роста оборота розничной торговли в условиях сокращения реальных располагаемых доходов населения. Безработица находится на исторически низком уровне, однако в условиях сокращения числа занятых и рабочей силы это не создает избыточного инфляционного давления.

В первом полугодии 2019 года бюджетная политика оказала дополнительное сдерживающее влияние на динамику экономической активности, что отчасти связано со смещением сроков реализации ряда запланированных Правительством национальных проектов. Со второй половины 2019 года ожидается увеличение государственных расходов, в том числе инвестиционного характера.

На краткосрочном горизонте дезинфляционные риски преобладают над проинфляционными. Это прежде всего связано со слабой динамикой внутреннего и внешнего спроса. При этом значимыми рисками остаются повышенные и незаякоренные инфляционные ожидания. Сохраняются риски замедления роста мировой экономики, в том числе вследствие дальнейшего ужесточения международных торговых ограничений. Геополитические факторы могут привести к усилению волатильности на мировых товарных и финансовых рынках и оказать влияние на курсовые и инфляционные ожидания. Факторы со стороны предложения на рынке нефти могут усиливать волатильность мировых цен на нефть. Однако произошедший в июне-июле 2019 года пересмотр ожидаемых траекторий процентных ставок в США и еврозоне снижает риски значительного оттока капитала из стран с формирующимися рынками.

Бюджетная политика может оказать значимое влияние на динамику инфляции как на краткосрочном, так и на среднесрочном горизонте. Догоняющий рост бюджетных расходов во втором полугодии текущего года может иметь проинфляционный эффект в конце 2019 — начале 2020 года. В дальнейшем повышательное давление на инфляцию могут оказать возможные решения

об использовании ликвидной части Фонда национального благосостояния сверх порогового уровня в 7% ВВП.

Оценка Банком России рисков, связанных с динамикой заработных плат, цен на отдельные продовольственные товары, возможными изменениями в потребительском поведении, существенно не изменилась. Эти риски остаются умеренными.

При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки и переход к нейтральной денежно-кредитной политике в первой половине 2020 года. Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Мнения аналитиков относительно динамики доходов российских семей за рассматриваемый период разнятся, следует привести два противоположных мнения.

Согласно исследованию холдинга «Ромир», у россиян рекордно вырос объем свободных денег. В июне 2019 года их стало на 11,4% больше, чем в мае — показатель вырос до 33,1 тыс. рублей и стал рекордным за всё время наблюдения, за исключением декабря 2018 года. Свободные деньги — средства, которые остаются у среднестатистического российского домохозяйства после покупки необходимых товаров повседневного спроса и оплаты услуг.

По мнению холдинга «Ромир» «Это, прежде всего, связано с началом сезона отпусков, а значит, с получением дополнительных выплат, так называемых отпускных. И даже небольшой рост повседневных расходов в минувшем июне не смог эти отпускные прибавки нивелировать».

В городах-миллионниках июньские показатели по сравнению с майскими выросли на 12% до 42 тыс. рублей, в городах с более 500 тыс. жителей — на 11,7%, до 34,5 тыс. рублей. В городах с населением свыше 100 тыс. человек — на 10,2%, до 23,8 тыс. рублей.

Рост объема «свободных денег» отмечался и в мае по сравнению с апрелем — с 27,4 тыс. до 28,7 тыс. рублей. После уточнения показатели составили 29,1 тыс. против 29,7 тыс. рублей. Среднегодовое значение индекса с учетом показателя июня текущего года составляет 27,2 тыс. рублей.

С другой стороны, согласно исследованию сервиса онлайн-кредитования «Робот «Займер», проведенному в июле 2019 года три четверти россиян нуждаются в дополнительных средствах до получения зарплаты. При этом примерно 40% россиян не хватает около 10 тысяч рублей, а 7% россиян граждан нуждаются в дополнительных 6–8 тысячах рублей к получаемой зарплате. Как было установлено в ходе интернет-опроса, 38,4% россиян часто требуется около 10 тысяч рублей, чтобы благополучно закрыть разрывы в семейном бюджете. Примерно 6,8% граждан нуждаются в дополнительных 6–8 тысячах рублей к получаемым зарплате или пособию, а 8,4% — в пяти тысячах рублей». Эксперты дополнительно сообщают, что еще 10,2% россиян необходимо 3–4 тысячи рублей, а 11,4% — обычно не более 1–2 тысяч рублей. В то же время практически четверть россиян не нуждается в дополнительных средствах между зарплатами.

Согласно данным Росстата, реальные располагаемые доходы россиян (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на инфляцию), в первом полугодии 2019 года снизились на 1,3% в годовом выражении, во втором квартале спад замедлился до 0,2% с 2,5% в первом. При этом реальные зарплаты в России в июне текущего года выросли на 2,3% в годовом выражении, в первом полугодии — на 1,8%.

### **Одно из главных определяющих значений для рынка недвижимости имеет состояние строительной сферы.**

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) в январе-июне 2019 года в РФ ввели в эксплуатацию 30,1 млн кв. м жилья, что на 3,7% больше показателя за аналогичный период прошлого года.

Как отмечается, в июне текущего года в стране было построено 5,9 млн кв.м жилья, что на 11,4% больше, чем в июне 2018 года. Положительная динамика в жилищном строительстве

фиксирувалась четвертый месяц подряд — в мае рост составил 29,6%, в апреле — 6,7%, в марте — 0,6%. Предыдущие 11 месяцев отмечалось снижение объемов ввода жилья.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в июне текущего года составил 802 млрд рублей (+0,1% относительно июня 2018 года), в январе-июне — 3 трлн 542,8 млрд рублей (+0,1%).

Согласно паспорту нацпроекта "Жилье и городская среда", по итогам 2019 года в России планируется построить 88 млн. кв.м жилой недвижимости. К 2021 году объемы жилищного строительства планируется увеличить до 94 млн. кв.м, к 2024 году — до 120 млн. кв.м.

Министерство строительства РФ обратило особое внимание на то, что ввод жилья в стране отстает от показателей, заложенных в паспорт нацпроекта. Также отмечается, что снижение объемов ввода жилья связано с кризисным 2014 годом, а переход жилищного строительства на проектное финансирование с 1 июля 2019 года также может оказать негативный кратковременный эффект на показатели ввода, поскольку застройщикам нужно будет адаптироваться к новым условиям.

Президент РФ Владимир Путин в текущем году заявил, что переход на эскроу-счета вызвал сокращение жилищного строительства.

### **Для рынка жилой недвижимости сфера ипотечного кредитования, без преувеличения, является не только индикатором состояния, но и важнейшим двигателем развития.**

Согласно данным аналитического центра ДОМ.РФ (государственная структура), совокупный ипотечный портфель (задолженность по ипотеке на балансах банков приобретенные права требований по данным Банка России, секьюритизированные кредиты на балансах ипотечных агентов на конец мая 2019 г. достиг 7,6 трлн руб. (+21,7% к концу мая 2018 г.).

За 5 месяцев текущего года портфель вырос на 510 млрд. руб. (+22% к приросту портфеля за 5 месяцев 2018 г.). По данным Банка России, за 5 месяцев 2019 г. выдано 478 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,05 трлн. руб. (-11,9% в количественном и -1,9% в денежном выражении к 5 месяцам 2018 г.).

Доля рефинансирования (новых кредитов, выданных на погашение ранее взятых ипотечных кредитов) составила 5,2% (за 5 месяцев 2018 года — 14,1%). Продолжается рост выдачи «новой ипотеки» (за вычетом рефинансирования): за 5 мес. 2019 г. выдано около 454 тыс. «новых» ипотечных кредитов на сумму более 992 млрд. руб. (+8% к 5 месяцам прошлого года). В мае 2019 г. выдано 85,1 тыс. кредитов на 187 млрд. руб. (-28,0% в количественном и -20,4% в денежном выражении к маю 2018 года). Средние ставки по ипотеке за 5 мес. 2019 г. составили 10,33% (+0,67 п. п. к 5 месяцам прошлого года). Средние ставки по кредитам, выданным в мае, достигли 10,54% (+0,98 п. п. к маю 2018 года). По кредитам на новостройки ставки в мае 2019 г. — 10,03% (+0,64 п. п.), на вторичное жилье — 10,80% (+1,17 п. п.). Средняя ставка по ипотеке на квартиры в новостройках в мае снизилась на 0,2 п. п. к апрелю текущего года — это результат роста объемов выдач по программе «семейной ипотеки» после внесения изменений в апреле (в 2,2 раза по сравнению с апрелем 2019 года).

Согласно мнению аналитиков Альфа-банка потенциал роста выдач ипотеки в 2019 году «более ограниченным, чем в 2018». Согласно мнению аналитического центра «Русипотеки» - выдача ипотеки за 2019 г. вырастут до 3,3 трлн руб. Рост, скорее всего, будет, но гораздо меньший, чем был в 2018 году. А по мнению аналитиков «Дом.РФ» выдачи ипотеки в 2019 году будут сопоставимы с 2018 годом. При этом, некоторые эксперты ожидают результатов ниже, чем в 2018 году. В частности, в базовом сценарии «Эксперт РА» выдачи не превысят 2,5 трлн руб., но если инфляционные риски реализуются полностью и ЦБ РФ придется существенно повысить ключевую ставку, то могут упасть до уровня 2017 г. — около 2 трлн руб.

## **6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Различают следующие сегменты рынка недвижимости: 1. Рынок жилой недвижимости; 2. Рынок коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость - здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением

постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Рынок коммерческой недвижимости сегментирован: 1. Офисные помещения; 2. Торговые помещения; 3. Нежилые помещения, расположенные в жилых многоквартирных домах (street retail) 4. Производственно-складские помещения; 5. Иные. Объектом оценки являются Нежилое здание, коммерческого назначения. Оцениваемый объект относится к сегменту рынка недвижимости — Нежилые помещения, Здание, Офисное здание.

### **6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.**

#### **Обзор рынка офисной недвижимости – итоги 2019 года**

Аналитическая группа офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ представила исследование рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2019 года. Анализ содержит основные показатели рынка, описание текущих и прогнозных тенденций. На основании представленной информации оценщики смогут рассчитывать и применять корректировки при определении рыночной стоимости и величин арендных ставок офисной недвижимости в г. Москве.

##### **Цели исследования**

Целью настоящего обзора является раскрытие и анализ информации об офисной недвижимости г. Москвы. Задачей аналитиков было структурировать информацию о рынке офисной недвижимости в данном сегменте, сделать этот рынок таким же прозрачным и открытым для пользователей, как и рынок высококачественной офисной недвижимости.

Обзор был проведен на основе анализа данных из закрытых риелторских баз, объем выборки составил более 20 000 предложений. При этом выборка была очищена от статистических выбросов, а также от дублированных предложений.

##### **Основные выводы**

Рынок офисной недвижимости Москвы восстанавливается после кризиса. Вакансия в этом сегменте составила 8,5%. Среднее значение ставки капитализации – 10,5%. Ставки аренды на офисы составили 6 800 – 18 343 рублей за кв. м в год. Цены продажи офисных помещений находились в диапазоне 83 659 – 202 957 рублей за кв. м (в зависимости от округа расположения).

##### **Характеристики рынка офисной недвижимости.**

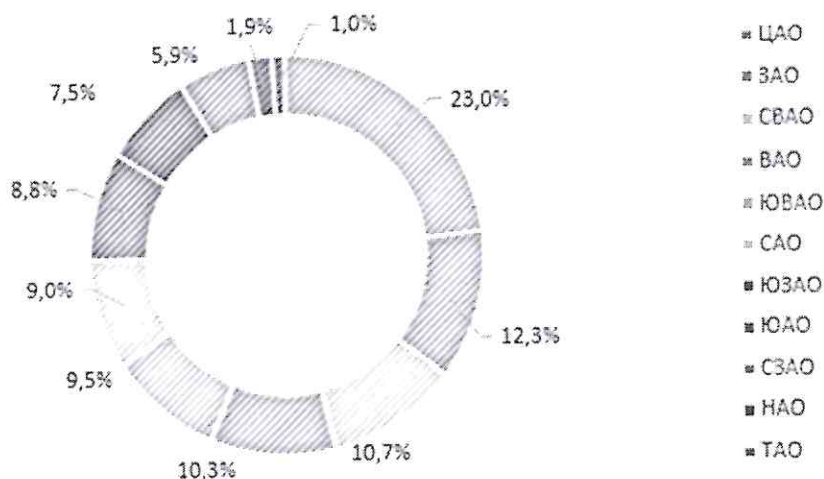
Москва делится на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей (Садовое кольцо, ТТК, МКАД). Ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра. В Москве эксплуатируется свыше 23 млн. кв. м помещений класса «С», что составляет около 55% офисного рынка.

Офисные объекты в Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания). Класс офисной недвижимости столицы по большей части представлен объектами, при возведении которых не учитывались современные требования к офисной недвижимости. Объекты сконструированы с коридорно-кабинетной или смешанной планировкой, с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания).

##### **Предложение на офисном рынке класса «С» («В-»)**

По итогам 2019 года наибольшее количество предложений офисов класса С (В-) находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 74%. На втором месте объекты между Садовым кольцом и ТТК – 15%, внутри Садового кольца - 8%. В зоне за МКАД Садовым расположено 3% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ОКРУГАМ

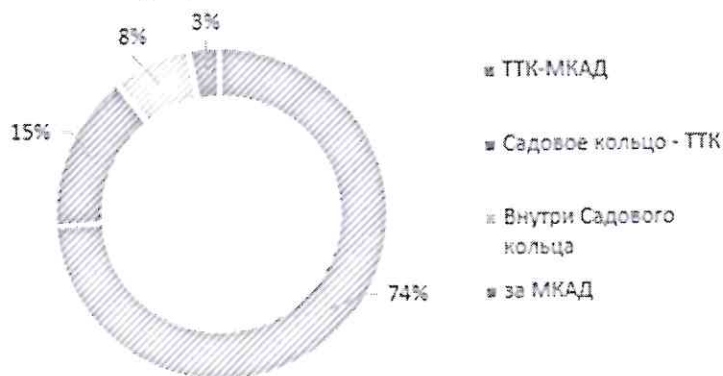


Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу в 2019 году, являлись:

Офисный комплекс класса В- на Огородном проезде, 5, стр. 2, площадью 30 000 кв. м;

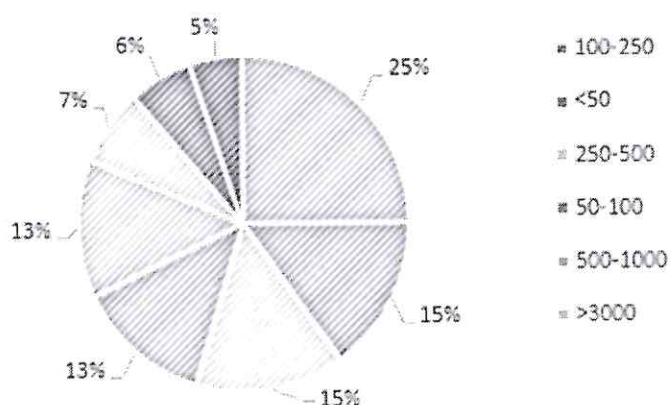
Офисное здание класса С в Костомаровском переулке, 3, стр. 12, общей площадью 26 636 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



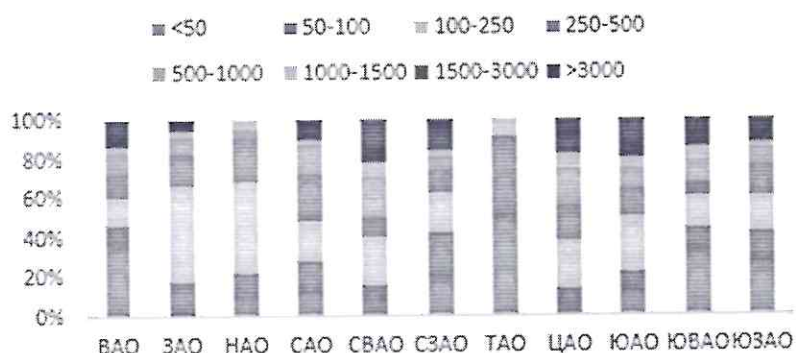
В течение 2019 года Центральный административный округ оставался неизменным лидером по количеству предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) -23%. Это объясняется наличием в округе большого количества административных зданий соответствующего класса. На втором месте по числу предложений был Западный округ – 12,3%, а Северо-Восточный АО замыкает тройку лидеров – 10,7%. 25% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью 100-250 кв. м. По 15% объектов продаются площадью до 50 кв. м и 50-100 кв. м. 7% объектов реализуются в диапазоне свыше 3 000 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ



Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (68% предложений).

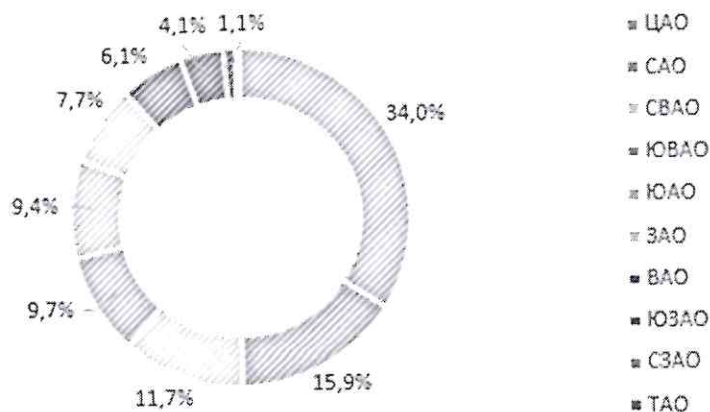
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ МОСКВЫ



Структура предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2019 года: 34,0% предложений об аренде отмечалось в Центральном округе.

Северный, Юго-Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному и занимают от 9,7% до 15,9% соответственно.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИИ ОБ АРЕНДЕ ПО ОКРУГАМ

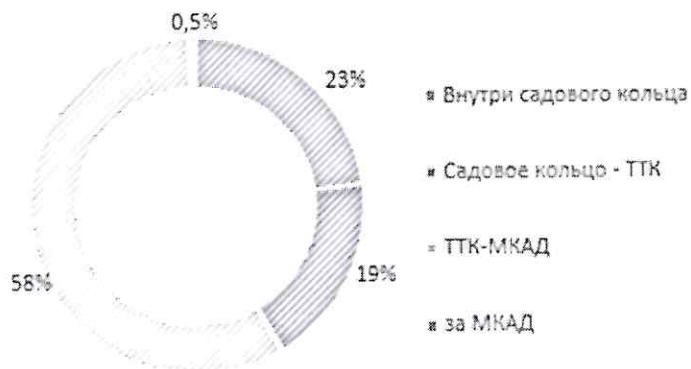




Вакансия в офисном классе С (В-) составила 8,5%, что ниже уровня недозагрузки на рынке качественных офисов по следующим причинам: минимальные арендные ставки, возможность заключения лояльных договоров аренды и улучшения транспортной доступности подобных объектов. Крупнейшие офисные объекты класса С (В-), которые предлагались в аренду в I полугодии 2019 г.:

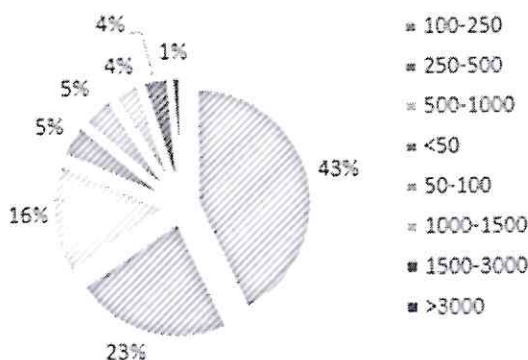
- Здание бизнес-центра на ул. Новорязанская, 8Ас1, общей площадью 12 621 кв. м;
- Офисное здание по адресу: 2-й Хорошевский проезд, 7С18, общей площадью 9 104 кв. м;
- Офисное здание по адресу: Рочдельская улица, 15, общей площадью 8 400 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ  
ОБ АРЕНДЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



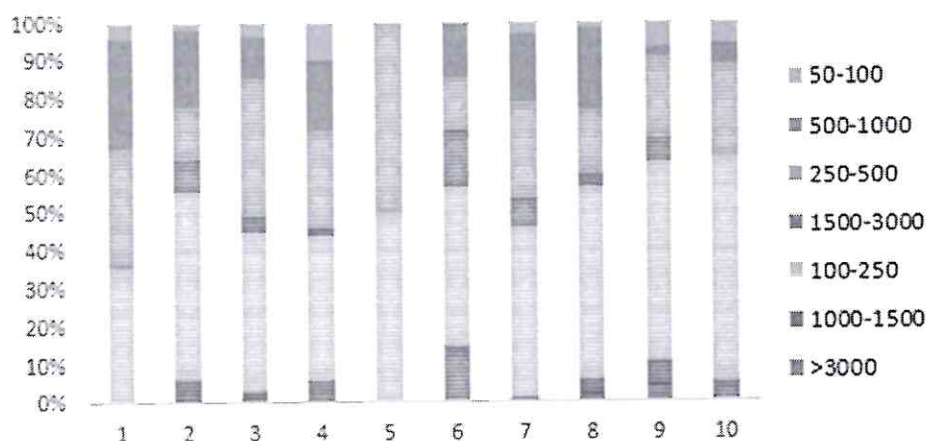
Площадь большинства помещений, предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500-1000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 3 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ  
ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ



В разрезе округов, объекты площадью 100-250 кв. м также встречаются чаще. На втором месте офисные помещения площадью 250-500 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ  
АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ  
МОСКВЫ



Спрос на рынке продажи офисов класса С (В-)

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в г. Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

Спрос на рынке аренды офисов класса С (В-)

Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит, когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогой округ – Центральный, средняя цена предложения объектов класса С (В-) в котором составила 181 604 рублей за кв. м (здесь и далее цена указана с учетом НДС). На втором месте по стоимости – Западный АО, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 года составила 161 710 рублей за кв. м. На третьем по стоимости месте аналогичная офисная недвижимость Юго-Западного округа – 136 643 рублей за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах Москвы, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 910 и 99 304 рублей за кв. м соответственно.



По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2019 году составляла 202 957 рублей за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 167 573 рублей за кв. м, между ТТК и МКАД – 126 605 рублей за кв. м, а за границей МКАД – 99 644 рублей за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

**СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ,  
РУБ./КВ. М**

Экономическая зона	Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	202 957
Между Садовым кольцом и ТТК	167 573
Между ТТК и МКАД	126 605
За МКАД	99 644

*Цены указаны с учетом НДС*

**Коммерческие условия при аренде офисов класса «С»  
(«В-»)**

Аналогично ситуации на рынке продажи, в сегменте аренды офисных объектов класса С (В-), ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

**СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ, РУБ./КВ. М**

Экономическая зона	Средняя ставка аренды, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	18 966
Между Садовым кольцом и ТТК	15 301
Между ТТК и МКАД	12 046
За МКАД	7 000

*Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей*

Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке и Юго-Востоке города, что соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.



Ставки капитализации на рынке офисной недвижимости класса «С» («В-»)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 г. варьируются в диапазоне 10,0-11,0%.

Прогнозы для рынка офисной недвижимости класса «С» («В-»)

В 2020 году аналитики ожидают следующие тенденции на офисном рынке классов С (В-):

- уменьшение доли предложений офисов классов С (В-) внутри Садового кольца по причине перехода таких объектов в более высокий класс в результате реконструкций;
- реконцепция части офисных зданий под офисные пространства формата коворкингов;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.

в перспективе повышенный спрос на недорогие офисы приведет к тому, что арендные ставки вырастут и в тех районах столицы, которые пока не востребованы потенциальными арендаторами, а предложение дешевых объектов сместится в сторону МКАД.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Продолжится работа на Южном дублере Кутузовского проспекта, балочном мосту через канал имени Москвы и других объектах дорожной инфраструктуры.

Продолжится строительство новых станций метро. Открываются станции Малого Центрального Кольца, продлеваются линии на территорию Новой Москвы.

Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на офисную недвижимость, в том числе и класса С (В-), предложение которой будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс В+.

#### **6.4. 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:**

В целях определения величин коэффициентов, необходимых к применению в профессиональной деятельности по оценке объектов коммерческой недвижимости была разработана анкета, включающая в себя целевые вопросы по зависимости реальных рыночных цен от различных факторов.

Пилотный проект анкеты представлялся профессионалам оценочной деятельности для внесения предложений и замечаний по структуре и содержанию опроса.

Экспертный опрос был проведен в октябре 2017 года среди 28 специалистов рынка недвижимости, имеющих средний стаж работы на рынке - 12 лет. В состав экспертной группы были включены риэлторы-практики, специалисты-оценщики и специалисты банковской сферы.

Результаты анкетирования были обработаны с помощью электронной программы обсчета с очисткой от экстремальных показателей, полученные результаты были приведены к средним значениям

#### **Сроки экспозиции**

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

#### **Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости**

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3,8	8,7	6,2
Торговые помещения	2,6	8,5	5,5
Производственно-складские помещения	5,0	12,1	8,6

#### **Корректировка на цену предложения**

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Москва.

Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Для определения размера корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

#### **Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)**

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	Продажа		Аренда	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Офисные помещения	2,2	9,3	2,2	10,2
Торговые помещения	2,7	16,0	1,5	10,2
Производственно-складские помещения	6,6	22,1	5,2	19,3

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г. Москва, данные приведены в таблице:

#### **Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)**

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	5,75	6,2
Торговые помещения	9,4	5,8
Производственно-складские помещения	14,4	12,3

#### **Корректировка на качество отделки**

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год.

Так же были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Российский центр ценообразования в строительстве, промышленности и энергетике». Развернутое описание и состав отделочных работ для каждого из пяти уровней отделки приведены в Таблице.

#### Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества для торгово-офисных помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,0 тыс.руб./кв.м	0,0 тыс. руб./кв.м
Удовлетворительная отделка (эконом)	3,9 тыс.руб./кв.м – 7,1 тыс.руб./кв.м	5,0 тыс. руб./кв.м
Хорошая отделка (стандарт)	7,1 тыс.руб./кв.м – 10,1 тыс.руб./кв.м	8,6 тыс. руб./кв.м
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	10,3 тыс.руб./кв.м – 14,3 тыс.руб./кв.м	12,8 тыс. руб./кв.м
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 20,0 тыс.руб./кв.м	от 20,0 тыс. руб./кв.м

#### Расчетные затраты на отделочные работы для различного уровня качества для производственно-складских помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,0 тыс.руб./кв.м	0,0 тыс. руб./кв.
Удовлетворительная отделка (стандарт)	3,5 тыс.руб./кв.м – 7,0 тыс.руб./кв.м	5,3 тыс. руб./кв.
Хорошая отделка (улучшенная)	7,0 тыс.руб./кв.м – 9,1 тыс.руб./кв.м	8,1 тыс. руб./кв.
Специализированные отделочные работы	от 12,2 тыс. руб./кв.м.	

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X, а затем отремонтировал его за сумму Y, продавая объект, в половине случаев получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y. Более глубокое изучение влияния данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о непрямо́й зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5, а для производственно-складской недвижимости в интервале от 1 до 0,2.

Для облегчения выбора и обоснования необходимого интервала затрат на отделку рабочей группой экспертов были рассмотрены факторы, влияющие на величину корректировки на состояние

отделки. При этом были описаны факторы, положительно влияющие на стоимость отделочных работ (повышающие), и факторы, отрицательно влияющие на стоимость отделочных работ (понижающие).

Факторы, повышающие стоимость отделки:

Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;

Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;

Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;

Отсутствие дефектов отделки.

Факторы, понижающие стоимость отделки:

Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;

Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;

Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;

Наличие дефектов отделки.

### Корректировка на этаж

На основании анализа рыночных данных о стоимости офисных помещений в Москве, расположенных в одном здании, но на различных этажах, были рассчитаны корректировки стоимости помещений, расположенных на различных этажах. Полученные данные приведены в следующей таблице.

#### Корректировки на этаж для офисных помещений

Объекты аналоги Объекты оценки	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж	Шестой этаж и выше
Цоколь	1,00	0,83	0,97	1,02	1,06	1,09	1,12
Первый этаж	1,20	1,00	1,14	1,19	1,23	1,26	1,29
Второй этаж	1,03	0,88	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15
Третий этаж	0,98	0,84	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09
Четвертый этаж	0,94	0,81	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06
Пятый этаж	0,92	0,79	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03
Шестой этаж и выше	0,89	0,78	0,87	0,92	0,94	0,97	1,00

#### Корректировки на этаж для торговых помещений

Объекты аналоги Объекты оценки	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж и выше
Цоколь	1,00	0,84	0,98	1,04	1,08	1,13
Первый этаж	1,19	1,00	1,14	1,20	1,24	1,29
Второй этаж	1,02	0,88	1,00	1,06	1,10	1,15
Третий этаж	0,96	0,83	0,94	1,00	1,04	1,09
Четвертый этаж	0,93	0,81	0,91	0,96	1,00	1,05
Пятый этаж и выше	0,88	0,78	0,87	0,92	0,95	1,00

### Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Подвал	<b>1,00</b>	0,90	1,05	1,16
Первый этаж	1,11	<b>1,00</b>	1,17	1,24
Второй этаж	0,95	0,85	<b>1,00</b>	1,10
Третий этаж и выше	0,86	0,81	0,91	<b>1,00</b>

### Корректировка на обеспеченность парковочными местами

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

### Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	- 5,0%	- 9,9%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4,7%	5,2%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,4%	10,2%
<p><b>Неудовлетворительное качество парковки:</b> парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест;</p> <p><b>Удовлетворительное качество парковки:</b> парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест;</p> <p><b>Хорошее качество парковки:</b> на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест;</p> <p><b>Отличное качество парковки:</b> парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест</p>		

### Корректировка на обеспеченность парковочными местами (среднее значение)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Среднее значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-7,4%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений	4,9%



с удовлетворительным качеством парковки	
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,8%

### **Корректировка на инженерные коммуникации**

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены две группы помещений (в зависимости от наличия отопления): отапливаемые производственно-складские помещения и не отапливаемые производственно-складские помещения, для которых были определены корректировки перехода от одной группы помещений к другой. Для определения этой корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице.

### **Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал)**

<b>Поправка на наличие отопления, в относительных единицах</b>	<b>Мин. значение</b>	<b>Макс. значение</b>
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,61	0,72
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,61	0,73

### **Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)**

<b>Поправка на наличие отопления, в относительных единицах</b>	<b>Среднее значение</b>
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,66
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,67

### **Корректировка на доступность для офисных помещений**

Если оцениваемое помещение офисного назначения расположено на территории режимного объекта (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположено на территории промышленных зон города, которые существенно удалены от общественных и деловых центров административных округов города, требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобства, связанные с пропускной системой доступа на объект и неудобное положение объекта.

В большинстве случаев наличие пропускной системы, связанной с необходимостью оформления специального пропуска для доступа на территорию предприятия, существенно снижает привлекательность торговых и офисных помещений, расположенных внутри режимной территории. В свою очередь это приводит к существенному снижению количества потенциальных покупателей и арендаторов для подобных помещений, что в итоге отрицательно сказывается на цене данных объектов.

### **Поправка на расположение объекта (интервал)**

<b>Поправка на расположение объекта, в относительных единицах</b>	<b>Мин. значение</b>	<b>Макс. значение</b>
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,52	0,65

Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,61	0,73
---	------	------

### Поправка на расположение объекта (среднее значение)

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,58
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,67

Представленные в настоящем разделе корректировки основаны на данных экспертно-аналитического исследования и рекомендованы к использованию в процессе проведения профессиональной оценочной деятельности.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Поскольку в данном случае объектом оценки являются Нежилые здания, и их эксплуатация определяется существующими техническими характеристиками, а изменение их назначения

нецелесообразно. Наиболее эффективное использование объекта оценки возможно только при его существующем назначении. Следовательно, стоимость объекта оценки будет определена исходя из его фактического, существующего использования.

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 8.1. Обзор подходов к оценке

В соответствии со стандартами оценки при проведении оценки используются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный, в рамках которых могут использоваться различные методы оценки.

#### **Затратный подход к оценке недвижимости**

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устаревания;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устаревания определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### **Сравнительный подход к оценке недвижимости**

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Доходный подход к оценке недвижимости.**

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### **Определение итогового значения рыночной стоимости объекта**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## **9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА и ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.**

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

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

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

В распоряжении оценщика имеется достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, помещения.

Согласно ФСО-1 п. 19: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке... затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;»

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Оцениваемый объект обладает определенной спецификой. Кроме того, здание прочно связано с земельным участком, на котором оно расположено. Таким образом, оцениваемый объект входит в состав единого комплекса недвижимого имущества.

Рыночная стоимость, полученная Затратным подходом, есть сумма затрат на создание идентичного объекта с применением аналогичных материалов и технологий, с учетом износа, увеличенная на стоимость земли. В силу особенностей объекта оценки, определить сумму затрат на создание аналогичного объекта затруднительно. Определить рыночную стоимость земельного участка так же не представляется возможным.

В распоряжении оценщика имеется достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик принял решение отказаться от применения подхода в рамках данного Отчёта, в силу невыполнения условий применения затратного подхода согласно п.19 ФСО-1, п. 24 ФСО №7.

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный

доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно ФСО-1 п. 16: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды недвижимости, информация о влиянии вышеперечисленных факторов на формирование величины арендной платы объектов – аналогов является закрытой. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам и определить величину дохода от оцениваемого объекта на момент проведения настоящей оценки. Принимая во внимание изложенное, следует вывод о невозможности применения Доходного подхода при определении стоимости данных объектов в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 16 ФСО-1.

Вывод: таким образом, единственно возможным подходом к оценке нежилых зданий с земельным участком является сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт объективный результат.

## 10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода будет использован метод количественных корректировок, так как имеется достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов, относимых к одному сегменту рынка, а также были изучены аналитические материалы по рынку недвижимости для обоснования вносимых корректировок по каждому элементу сравнения. Также будет использован метод распределения, так как необходимо определить рыночную стоимость Нежилого здания и земельного участка отдельно.

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

В МСО данный метод называется разнесением. Разнесение (аллокация) — это способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части — стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Если в районе оценки нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, то можно подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков и определить долю земли, или взять коэффициент в специальных сборниках:

СРД №19, 2018. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. – М. ЦПО. 2018 такой коэффициент для данной местности предусмотрен. Стоимость земельного участка составляет 56 % от стоимости всего объекта оценки.

Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в районе, где производится оценка.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим



факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов жилой недвижимости в городе расположения объекта оценке. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

В качестве единицы сравнения была принята цена 1 кв. м, что используется для сравнения объектов недвижимости на рынке продаж.

В своих исследованиях рынка недвижимости оценщик пользовался информацией по ценам предложений продажи объектов недвижимости, размещенной в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью, а также данными, опубликованными в ежемесячной газете «Новый Адрес», информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «Rway».

**Для сравнительного анализа объекта оценки были отобраны следующие объекты-аналоги:**

**Аналог-1**

Наименование	Офис
Общая площадь	1 533
Этажность	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Новая Басманная
Цена (руб.)	383 250 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	www.cian.ru

**Аналог-2**

Наименование	Офис
Общая площадь	717
Этажность	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Гончарная.
Цена (руб.)	109 900 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	www.cian.ru

**Аналог-3**

Наименование	Офис
Общая площадь	1 383
Этажность	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Кузнецкий мост
Цена (руб.)	150 000 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	www.cian.ru

**Аналог-4**

Наименование	Офис
Общая площадь	1 320
Этажность	1

Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Садовническая
Цена (руб.)	382 063000
Источник информации	www.cian.ru

#### Аналог-5

Наименование	Офис
Общая площадь	1 847,4
Этаж	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Николаямская
Цена (руб.)	220 000 000
Контактное лицо	Собственник

Как правило, при корректировке стоимости объектов-аналогов применяются следующие поправки: на передаваемые имущественные права, на наличие арендаторов, на условия продажи (уторговывание, на расходы, сделанные сразу после покупки, на рыночные условия (время продажи), на местоположение, на размещение, на отличие количества единиц измерения, характеризующего объект-аналог (площадь, строительный объем объекта недвижимости и др.), на дополнительные улучшения, на ремонт, на компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги являются коммерческой недвижимостью, в качестве корректирующих поправок, учитывающих отличия объектов-аналогов от объекта оценки, приняты следующие корректировки: на уторговывание. Остальные поправки не применялись ввиду схожести условий и параметров, характеризующих объекты-аналоги и объект оценки.

#### Корректировка на уторговывание:

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Москва, отличается от цены предложения в меньшую сторону. (раздел 6.4)

Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Первоначальная цена, тыс. руб.		383 250	109 900	150 000	382 063	220 000
Площадь, кв. м	<b>108.1</b> <b>691.6</b>	1 533	717	513	1 320	1 847.4
Первоначальная цена 1 кв. м, руб.		250 000	153 278	292 398	289 442	119 087
Корректировка уторговывание, %.		-5.75%	-5.75%	-5.75%	-5.75%	-5.75%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		235 625	144 464	275 585	272 799	112 239
Корректировка на обеспеченность парковочными местами, %.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		235 625	144 464	275 585	272 799	112 239
Корректировки на качество отделки, тыс.руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		235 625	144 464	275 585	272 799	112 239
Корректировка на этаж, %.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		235 625	144 464	275 585	272 799	112 239
Корректировки на местоположение, %.		0	0	0	0	0

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		235 625	144 464	275 585	272 799	112 239
Скорректированная цена 1 кв. м, руб. объекта оценки	208 142					
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>		<b>166 451 157,00</b>				

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В результате применения различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки с учетом принятых допущений получены значения, приведенные в таблице ниже.

### Результаты расчетов стоимости объекта оценки, полученные в рамках подходов

Подход к оценке		
Затратный	Сравнительный	Доходный
Не применялся	166 451 157,00	Не применялся

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то есть наиболее вероятного использования объекта недвижимости, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В условиях развитого рынка недвижимости наиболее адекватные результаты оценки рыночной стоимости Нежилых помещений могут быть получены с использованием сравнительного подхода.

С учетом вышеизложенного для оценки стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

### Согласование результатов оценки

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Величина стоимости объекта оценки в рамках подхода (руб.)	Не применялся	166 451 157,00	Не применялся
Весовой коэффициент, отн. ед.	-	1,0	-
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, (руб.)</b>	<b>166 451 157,00</b>		

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, я пришла к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 29.06.2020 г. составляют:

### Объект оценки:

1. Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493. Рыночная стоимость: 8 788 621,00 (Восемь миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек.

2. Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031. Рыночная стоимость: 64 449 888,00 (Шестьдесят четыре миллиона четыреста сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек.

3. Земельный участок площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60. Рыночная стоимость: 93 212 648,00 (Девяносто три миллиона двести двенадцать тысяч шестьсот сорок восемь) рублей 00 копеек.

Здание общей площадью 108,1 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2. кадастровый номер: 77:01:0002026:2493, Здание общей площадью 691,6 кв. м. назначение: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:1031, расположенные на Земельном участке площадью 835 кв. м. назначение: Эксплуатация зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 7 стр. 2, 3. кадастровый номер: 77:01:0002026:60. Рыночная стоимость: 166 451 157,00 (Сто шестьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят один рубль сто пятьдесят семь) рублей 00 копеек.

С уважением,  
специалист по оценке



Кузнецова С.И.

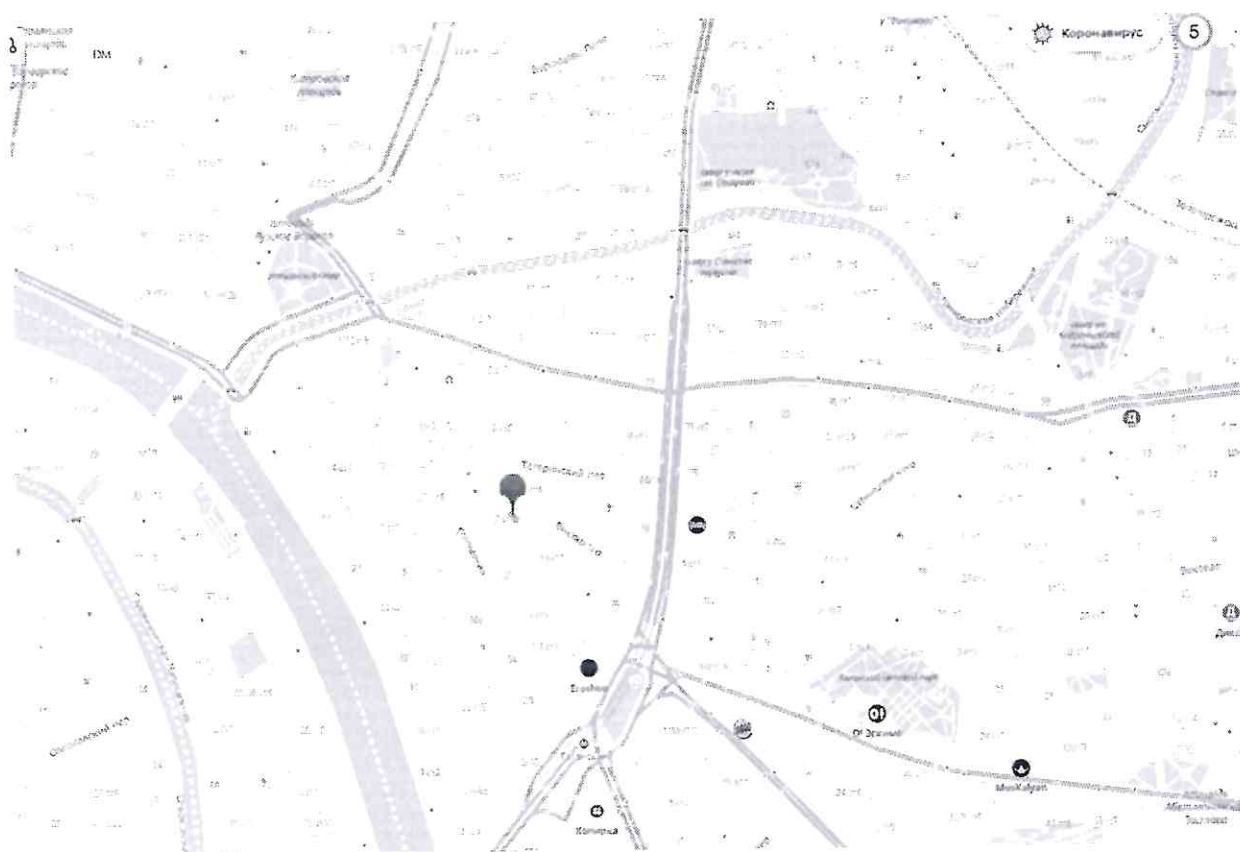
### 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принят ГД ФС РФ 17.06.1997 (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принят ГС ФС РФ 4.07.2007(с изм. и доп.).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД ФС РФ 16.07.1998 (с изм. и доп.).
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
8. Стандарты РОО
9. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. М., 1990.
10. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание четвертое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.—592 с.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ, выпуск 74 (январь) 2011 г., выпуск 89 (октябрь) 2014 г.
12. «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.-384с.
13. СРД №16, 2018. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. – М. ЦПО. 2018

## ПРИЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки;  
Фотографии объекта оценки;  
Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.  
Информация по аналогам  
Местоположение аналогов  
Квалификационный аттестат  
Свидетельство о членстве в СРО  
Выписка из реестра СРО  
Диплом о профессиональной переподготовке  
Страховой полис

### Местоположение объекта капитального строительства



Фотографии объекта капитального строительства



Фото-1



Фото-2



Фото-3

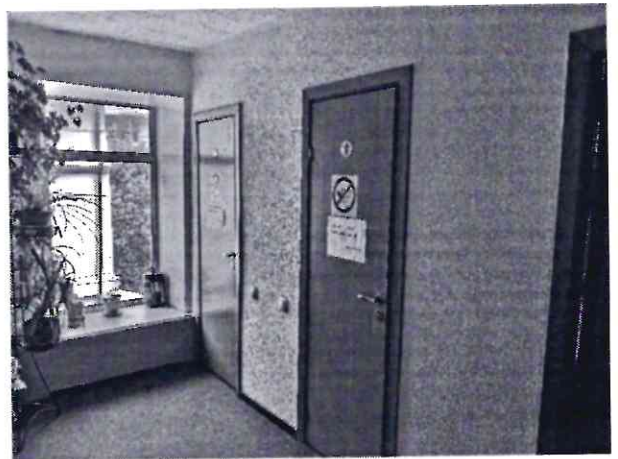


Фото-4



Фото-5



Фото-6

**Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ  
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО  
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Омской области

Дата 13.08.2019

№ 55-00-4001/5001/2019-7097

На основании запроса от 08.08.2019, поступившего на рассмотрение 08.08.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Коммерческая проектно-строительная фирма "СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92", ИПН: 7724109534, ОГРН: 1027700441340, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 7, стр. 2, офис 3, за период с 01.01.2015 по 08.08.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1. Вид объекта недвижимости: Здание

Кадастровый номер: 77:01:0002026:2493

Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание

Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют

Адрес: г.Москва, ул.Радищевская Верхняя, д.7, стр.2

Площадь: 108, 1 кв. м

1.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной регистрации: 05.05.2015

номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2015-370/2

основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 16.02.2015 №59-1677

дата государственной регистрации прекращения права:

1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

1.3.1. вид: Ипотека

номер: 77-77/011-77/011/004/2015-374/1



государственной  
регистрации:

1.3.2. вид:

Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Радищевская Верхняя, д.7, стр.2, кад.№ 77:01:0002026:2493, нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 2 - этажный, общая площадь 108, 1 кв. м, инв.№ 322/4, лит. 4

номер  
государственной  
регистрации:

77:01:0002026:2493-77/015/2017-1

1.3.3. вид:

Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из росреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества :г.Москва, ул.Радищевская Верхняя, д.7, стр.2, кад.№ 77:01:0002026:2493, нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 2 - этажный, общая площадь 108, 1 кв. м, инв.№ 322/4, лит. 4

номер  
государственной  
регистрации:

77:01:0002026:2493-77/011/2019-2

1.3.4. вид:

Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из росреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества :г.Москва, ул.Радищевская Верхняя, д.7, стр.2, кад.№ 77:01:0002026:2493, нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 2 - этажный, общая площадь 108, 1 кв. м, инв.№ 322/4, лит. 4

номер  
государственной  
регистрации:

77:01:0002026:2493-77/011/2019-3

2. 2.1. Вид объекта недвижимости: Здание

Кадастровый номер: 77:01:0002026:1031

Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание

Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют

Адрес: г Москва, ул Верхняя Радищевская, д 7, строен 3

Площадь: 691, 6 кв. м

2.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной регистрации: 05.05.2015

номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2015-364/8

основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 16.02.2015 №59-1677

дата государственной регистрации прекращения права:

2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.3.1. вид: Ипотека

номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2015-368/1

2.3.2. вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Радищевская Верхняя, д.7, стр.3, кад.№ 77:01:0002026:1031, нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 3 - этажный, общая площадь 691, 6 кв. м, инв.№ 322/4, лит. 4

номер государственной регистрации: 77:01:0002026:1031-77/015/2017-1

2.3.3. вид: Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из росреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества г.Москва, ул.Радищевская Верхняя, д.7, стр.3, кад.№ 77:01:0002026:1031, нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 3 - этажный, общая площадь 691, 6 кв. м, инв.№ 322/4, лит. 4

номер государственной регистрации: 77:01:0002026:1031-77/011/2019-2

2.3.4. вид: Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из росреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества г.Москва, ул.Радищевская Верхняя, д.7, стр.3, кад.№ 77:01:0002026:1031, нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 3 - этажный, общая площадь 691, 6 кв. м, инв.№ 322/4, лит. 4

номер государственной регистрации: 77:01:0002026:1031-77/011/2019-3

3. 3.1. Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Кадастровый номер: 77:01:0002026:60

Назначение объекта эксплуатации зданий под административные цели с  
недвижимости: благоустройством прилегающей к зданиям территории

Виды разрешенного Земли населенных пунктов  
использования объекта  
недвижимости:

Адрес: г Москва, ул Верхняя Радищевская, вл 7, стр 2, 3

Площадь: 835 кв. м

3.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной 05.05.2015

регистрации:

номер государственной 77-77/011-77/011/022/2015-304/2

регистрации:

основание государственной Договор купли-продажи недвижимости (нежилого  
регистрации: помещения) от 16.02.2015 №59-1677

дата государственной  
регистрации прекращения  
права:

3.3. Ограничение прав и  
обременение объекта  
недвижимости:

3.3.1. вид: Ипотека

номер 77-77/011-77/011/022/2015-305/1  
государственной  
регистрации:

3.3.2. вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на  
совершение регистрационных действий в отношении  
объекта недвижимости, расположенного по адресу:  
г.Москва, ул.Верхняя Радищевская, вл.7, строен.2, 3,  
кад.№ 77:01:0002026:60, Земельный участок, категория  
земель: земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: эксплуатации зданий под  
административные цели с благоустройством  
прилегающей к зданиям территории, общая площадь  
835 кв. м

номер 77:01:0002026:60-77/015/2017-1  
государственной  
регистрации:

3.3.3. вид: Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на  
совершение регистрационных действий, действий по  
исключению из росреестра, а так же регистрации  
ограничений и обременений в отношении имущества  
г.Москва, ул.Верхняя Радищевская, вл.7, строен.2, 3,  
кад.№ 77:01:0002026:60, Земельный участок, категория  
земель: земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: эксплуатации зданий под

административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, общая площадь 835 кв. м

номер  
государственной  
регистрации:

77:01:0002026:60-77/011/2019-2

3.3.4. вид:

Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из росреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества :г.Москва, ул.Верхняя Радищевская, вл.7, строен.2, 3, кад.№ 77:01:0002026:60, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации зданий под административные цели с благоустройством прилегающей к зданиям территории, общая площадь 835 кв. м

номер  
государственной  
регистрации:

77:01:0002026:60-77/011/2019-3

3.3.5. вид:

ОГРАНИЧЕНИЕ,  
ОГРАНИЧЕНИЕ. Участок предоставлен без права возведения временных и капитальных сооружений и устройства автостоянки

номер  
государственной  
регистрации:

77-01/00-08/2000-67042

4. Получатель выписки:

Синеокий Владимир Сергеевич

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

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

Инженер I категории  
(подпись)



Е.А. Москалёва  
(подпись, фамилия)

М.П.

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ  
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

№ 59-1677

г. Москва

« 16 » 02 2015

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента В.А. Найденова, действующего на основании доверенности от 29 апреля 2014 г., удостоверенной нотариусом г.Москвы Орловой Мариной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за № 3-1-343, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческая проектно-строительная фирма «СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92» именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Сулейманова Ахмета Мухамятовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь решением Арбитражного суда города Москвы от 26 сентября 2014 г. по делу № А40-65191/2014-6-546, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя два отдельно стоящих здания:

- общей площадью 691.6 кв.м., находящегося по адресу: 109004, г. Москва, Радищевская Верхняя ул., д. 7, стр. 3, используемого обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческая проектно-строительная фирма «СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92» на праве аренды на основании договора аренды от 04.05.2005 г. № 01-00332/05 (далее по тексту - Объект 1);

- общей площадью 108.1 кв.м., находящегося по адресу: 109004, г. Москва, Радищевская Верхняя ул., д. 7, стр. 2, используемого обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческая проектно-строительная фирма «СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92» на праве аренды на основании договора аренды от 27.04.2005 г. № 01-00308/05 (далее по тексту - Объект 2), расположенных на едином земельном участке общей площадью 835 кв. м., (кадастровый номер 77:01:0002026:60) (далее по тексту - Объект 3). Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект 1 и Объект 2 находятся в собственности города Москвы (запись Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13 июля 2005 г. №77-77-11/222/2005-407, от 11 июля 2005г. № 77-77-11/222/2005-340).

1.3 Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога.

1.4. Продажа Объектов осуществляется в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.12.2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного муниципального имущества» и с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя.

3.6. Все расчеты по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет следующим реквизитам:

За Объект 1 в размере 45 949 000 (Сорок пять миллионов девятьсот сорок девять тысяч) рублей.

За Объект 2 в размере 7 480 000 (Семь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

ИНН 7705031674

КПП 770501001

ОКТМО – указывается в соответствии с местонахождением объекта

Банк получателя - Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва.

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК – 07111402023028000410 «Доходы от реализации иного имущества, находящего в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу»

За Объект 3 в размере 51 584 000 (Пятьдесят один миллион пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

ИНН 7705031674

КПП 770501001

ОКТМО – указывается в соответствии с местонахождением объекта

Банк получателя - Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК – 07111406011028000430 «Доходы от продажи земельных участков государственной собственности на которые не разграничена и которые расположены в границах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга»

В платежных поручениях необходимо указывать номер и дату Договора, адреса Объектов и наименование Покупателя.

Факт оплаты Объектов подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре.

#### 4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в ~~устной~~ форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные ~~соглашения~~ Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьёй 3 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:  
Департамент городского имущества  
города Москвы  
115054, г. Москва, ул. Бахрушская, д.20  
ИНН 7705031674  
КПП 770501001  
ОГРН 1037739510423 (дата внесения  
записи: 08 февраля 2003 г.,  
регистрирующий орган: Межрайонная  
инспекция МНС № 39 по г. Москве)

Заместитель начальника  
Управления приватизации  
городского имущества  
Департамента

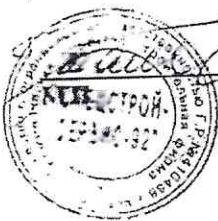
М.П.

В.А. Найденов

Покупатель:  
«Коммерческая  
проектно-строительная фирма  
«СПЕЦСТРОЙСЕРВИС-92»  
Юридический адрес:  
101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д.35, кор.2  
ИНН 770109534  
ОГРН 1027700441340

Генеральный директор

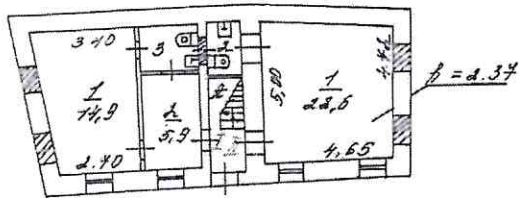
А.М. Сулейманов



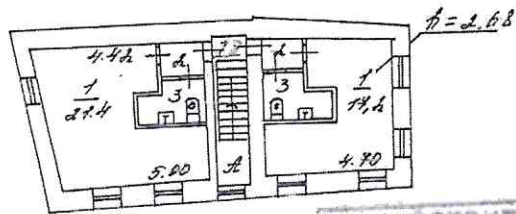
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
 НА ЧАСТЬ 1'2 ЭТАЖА КВ. № 1'7  
 СТР. № 2 Д. № 7  
 УЛ./ПЕР. Верхняя Рязанцевская  
 КВАРТ. № 363/4  
Центр АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 Й ЭТАЖ



2 этаж



ДЕЙСТВИТЕЛЕН  
 В ТЕЧЕНИИ 1-го ГОДА  
 СО ДНЯ ВЫДАЧИ  
 ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
 БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
 ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
 ЦЕНТРАЛЬНОЕ  
 г. Москва

Заказ № 03842  
 поэтажный план составлен по состоянию на  
 " " 2008гг  
 Исполнитель Г. Варичева  
 Проверил И. С.  
 " 12 " 03 2008гг.

Масштаб 1:200



По адресу: Верхняя Радищевская ул., 7, стр.2

лист 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 26.04.1999

ф.25  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ЦЕНТРАЛЬНОЕ  
г. БЕЛГОРОД

Этаж	комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та	
				без летних	в т.ч.			летних			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
2	1		кабинет	21,4	21,4					учрежд.	268
	2		коридор	1,8			1,8			учрежд.	
	3		туалет-ум.совм	3,0			3,0			учрежд.	
Итого по помещению				26,2	21,4		4,8				
----- Нежилые всего				26,2	21,4		4,8				
в т.ч. Учрежденческие				26,2	21,4		4,8				
Общая площадь (с летними)				26,2							

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 26.04.1999

ф.25

Этаж	комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та	
				без летних	в т.ч.			летних			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
2	1		кабинет	17,2	17,2					учрежд.	268
	2		коридор	1,6			1,6			учрежд.	
	3		туалет-ум.совм	3,2			3,2			учрежд.	
Итого по помещению				22,0	17,2		4,8				
----- Нежилые всего				22,0	17,2		4,8				
в т.ч. Учрежденческие				22,0	17,2		4,8				
Общая площадь (с летними)				22,0							
Итого по этажу 2				48,2	38,6		9,6				
----- Нежилые всего				48,2	38,6		9,6				
в т.ч. Учрежденческие				48,2	38,6		9,6				
Общая площадь (с летними)				48,2							

## 6. Информация по аналогам

### Аналог-1

Офис (В), 1 533 м<sup>2</sup>  
Москва, ЦАО, р-н Васильевский, Новая Басманная ул. 1404 на карте  
М Континентальная: 10 мин. пешком М Крюково: 10 мин. пешком

383 250 000 Р

SM2

1 533 м<sup>2</sup> 1 из 3 Свободно В

Продать здание в центре Москвы. Владельцы готовы продать. Расположение бизнес-центра: Новая Басманная 1404 в пешей доступности к метро "Крюково" (станция) и в пешей доступности к метро "Крюково" (станция). Объект отличается хорошей транспортной доступностью: от метро "Крюково" до Садового кольца. Здание 1927 года соответствует всем требованиям.

### Аналог-2

Офис (В), 717 м<sup>2</sup>  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул. 1208 на карте  
М Таганская: 7 мин. пешком М Марьинский: 10 мин. пешком

109 900 000 Р

Рядом с метро Таганская. Объект состоит из здания 7 этажей. Станция М. Таганская 7 минут пешком. Площадь участка 717 кв. м. Расположение на 5-м этаже. 1-й этаж 200 кв. м, мансарда 200,5 кв. м, подвал 100 кв. м. Высота потолка 2,8-3,0 метра. Земельный участок с арендой.



# Аналог-5



М.Марьино

ЦИАН

Аналог: Рубинка, Новостройки, Бизнес, Коммерция, Ипотека

Идеально подходит для аренды в ЦАО, бизнес, офисы, торговля, образование

1 этаж, 1 кв. м. 847 кв. м. 4 комнаты

### Офис (В), 1 847,4 м<sup>2</sup>

в офисе здание № 49, Никитинский, 49/50  
Москва, ЦАО р-н. Бумажный, Никитинская ул. 49/51, 1 этаж  
М. Давыдовская 15 минут езды от М. Марьино, 10 минут езды от Павлова Ивана 1, 10 минут езды

1 847,4 м<sup>2</sup> 1 из 6 Занято до июня 2020 В

220 000 000 Р

Детям Машинки

Купить в ипотеку

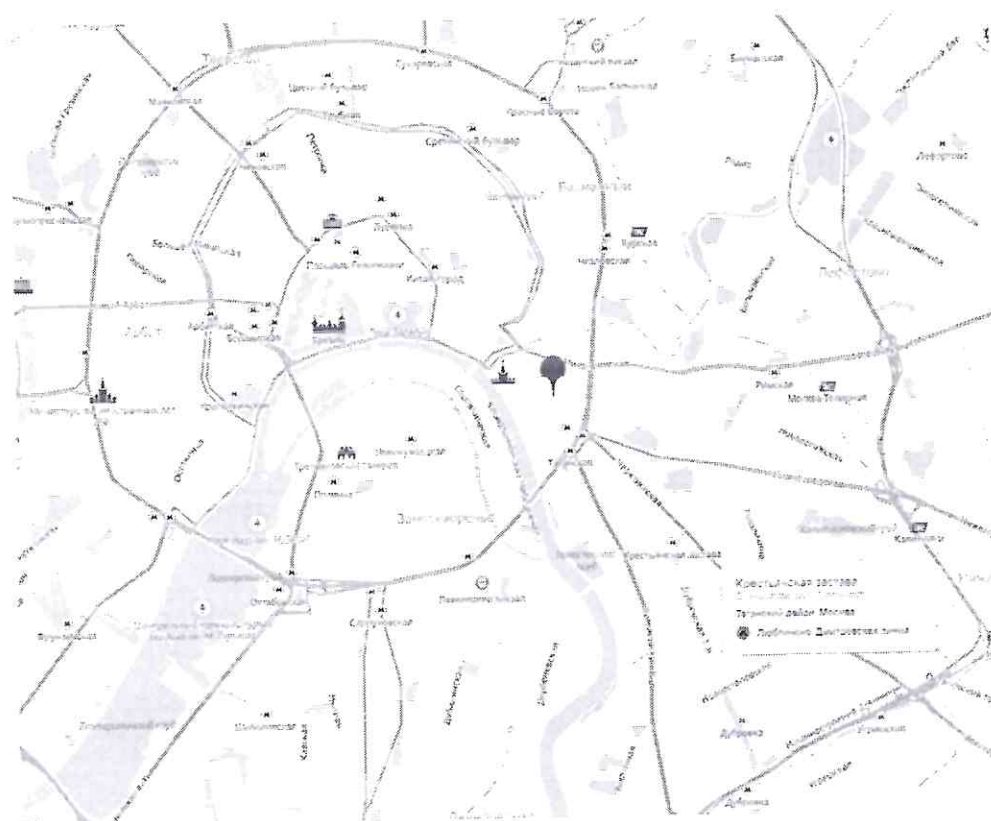
Адрес: Рязанский район, Рязанский район, Рязанский район

Здание: Большой офис

1 847,4 м<sup>2</sup> 1 из 6 Занято до июня 2020 В

Рисунки офисные здания в ЦАО, по адресу г. Москва, ул. Никитинский д. 49 стр.1.  
Здание располагается в Троицком районе в районе исторической застройки и является частью исторического

## Местонахождение аналогов



## 7. Свидетельство о членстве в СРО



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:  
Кузнецова Светлана Ивановна  
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5203 № 510535, выдан 10.06.2003г.  
Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска  
(город, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:  
«25» апреля 2008г., регистрационный № 004348  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «25» апреля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова



0023777 \*

## 8. Выписка из реестра СРО



### ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в.п. 308;  
Тел.: (495) 562-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru



### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кузнецовой Светланы Ивановны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Кузнецова Светлана Ивановна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 004348

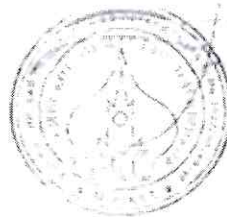
«25» апреля 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 апреля 2017 г.

Дата составления выписки «25» апреля 2017г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



# 10. Страховой полис



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776.00002/18 - 004348 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в электронном виде, что означает принятие Состраховщиком и Страхователем условий Договора страхования № 433-121121/18 / 0325R/776.00002/18 - 004348 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности юридических лиц № 12-12-2017-С/АО «Ингосстрах» (далее - Правила страхования), являющегося частью Договора страхования и соответствующего статье 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>1.1. Кузнецова Светлана Николаевна</b> Паспортные данные: Сер. 5201 №01035 выдан Псковской области УФД Семейного административного округа, Омск (код записи/подпись) - 592-004) 10.06.2005 Адрес регистрации: 641083, Омская область, г. Омск, ул. Коммунальная, д.13, кв.тф. 24
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	<b>2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее - Состраховщик 1), в долях (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0824 от 23.06.2015 г., т/адрес: факс: 495) 936-77-77</b> <b>2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее - Состраховщик 2), в долях (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, в.33, стр.К, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 03.11.2017 г., т/адрес: факс: 495) 788-09-99, факс: 495) 785-08-81</b>
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>3.1. Обязательное страхование по настоящему Договору страховой ценности имущественной интереса, связанное с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, жизни/здоровью потерпевших или повреждение имущества, в (или) иных третьих лицах</b> <b>3.2. Объекты страхования также являются на протяжении всего действия Российской Федерации неизвестными интересам Страхователя, связанными с возмещением возмещения со Состраховщиком 2 расходов Страхователя на его защиту (при наличии дела в суде/был и арбитражных третей, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (исключительных претензий), связанных с осуществлением описанной деятельности.</b>
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>4.1. По настоящему Договору страховые случаи являются установленный законодательством и законодательством арбитражного суда или арбитражной Стороной и заключенного постановления Состраховщика 1 факт причинения ущерба жизни/здоровью/здоровью потерпевших/здоровью потерпевших в результате нарушения требований федерального стандарта оказания медицинских и иных связанных с деятельностью Спортивной организации (Общероссийская общественная организация «Российское общество олимпийцев»), членами которой является Страхователь на момент причинения ущерба</b> <b>4.2. Страховыми случаями также являются возникновение у Страхователя расходов на оплату при наличии дела в суде/был и арбитражных третей, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления претензий (исключительных претензий) третьим лицам</b>
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>5.1. С «07» сентября 2018 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном условиями Договора.</b> <b>5.2. Настоящий Договор действует включительно проблемной (имущественные претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в Первом страховом, заключенном Страхователем в течение срока исковой давности (5 год), установленной законодательством Российской Федерации.</b>
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	<b>6.1. Страховые случаи по настоящему Договору рассматриваются на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Первого страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять описанную деятельность.</b>
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	<b>7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4. Цены страхования</b>
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	<b>8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.</b> <b>8.2. Лимит ответственности в отношении каждого случая по настоящему Договору устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	<b>9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.</b>
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>10.1. Страховые премии подлежат оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество олимпийцев», Адрес местонахождения: 107164, г. Москва, 1-й Басмановский пер., д.26, стр.1, ИФД № 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в установленный срок и в установленном порядке, Страхователь считается исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по порядку указывается за счет плательщика, комиссия была включена в сумму страховой премии.</b> <b>10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается заключенным в силу в момент наступления правовых последствий для его сторон.</b>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СОСТРАХОВЩИК:</b>
<i>Кузнецова Светлана Николаевна</i>	



## 11. Квалификационный Аттестат

### КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010865-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Кузнецовой Светлане Ивановне

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор —



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » апреля 20 21 г.

Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»