



**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ИМУЩЕСТВО ПЛЮС**

426077, Удмуртская Республика,
г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, 18, оф. 121
ОГРН 1041800274515, ИНН 1831100180
implus@mail.ru, тел. (3412) 52-02-02
www.implus18.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»



/Р.З. Хасанов/

ОТЧЕТ № 1238-02-23 ОТ 15.03.2024 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: Г МОСКВА, УЛ УГРЕШСКАЯ, Д 2,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «ТИЕТА» НА ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ**

ЗАКАЗЧИК: ООО «Тиета», ОГРН: 1057748376840

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ "ИМУЩЕСТВО ПЛЮС"

г. ИЖЕВСК, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	8
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ ..	11
1.5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	18
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
2.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	30
3.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации	30
3.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки	32
3.1.3. Характеристика местоположения объекта оценки.....	33
3.1.4. Общие тенденции на рынке офисной недвижимости города Москва.....	37
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	45
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	49
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) и сделок аренды с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки	49
3.3.2. Анализ рынка купли-продажи земельных участков.....	55
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	62
3.4.1. Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки зданий и помещений.....	65
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	67
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	68
4.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	68
4.2. Сравнительный подход	78
4.2.1. Расчёт стоимости единого объекта недвижимости	83
4.2.2. Расчет стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимости.....	94
4.3. Доходный подход	98
4.3.1. Расчет объектов оценки методом капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода	98
4.3.1.1. Расчет чистого операционного дохода.....	99
4.3.1.2. Расчет ставки капитализации методом капитализации по расчетным моделям	115
4.3.1.3. Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода методом капитализации по расчетным моделям	121
4.3.2. Расчет объектов оценки методом прямой капитализации в рамках доходного подхода.....	121
4.3.3. Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных методов в рамках доходного подхода	123

5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	126
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	132
Приложение № 1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Копии документов предоставленных заказчиком)	133
Приложение № 2 Фотографии оцениваемых объектов	232
Приложение № 3 Информация, характеризующая объекты аналоги, используемая для расчетов	238
Приложение № 4. Квалификационные документы оценщика	251



**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ИМУЩЕСТВО ПЛЮС**

426077, Удмуртская Республика,
г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, 18, оф. 121
ОГРН 1041800274515, ИНН 1831100180
implus@mail.ru, тел. (3412) 52-02-02
www.implus18.ru

ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс» на основании заключенного договора на проведение оценки №1238-02-23 от 27.12.2023 г., произвела определение рыночной стоимости объектов оценки и предоставляет **Отчет № 1238-02-23 от 15.03.2024г.**¹

Отчет² об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее перепроверку и рассматривал ее как достоверную.

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что **рыночная стоимость** объектов оценки, по состоянию на «15» февраля 2024 г., составляет (без учета НДС и земельного участка под объектами оценки):

552 448 000 (Пятьсот пятьдесят два миллиона четыреста сорок восемь тысяч) рублей

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
1	2	3
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	152 948 000
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	23 401 000
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	50 952 000
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	91 905 000
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	45 369 000
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	187 873 000
	ИТОГО:	552 448 000

¹ п.7 п.п.1,2 ФСО VI

² п.1, 2 ФСО VI

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Директор ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»

Оценщик
Действительный член Ассоциации «Межрегиональный
Союз Оценщиков», регистрационный номер в Реестре СРО
Ассоциация «МСО» №1479, дата выдачи 03.12.2019 г.



/ Р.З. Хасанов /

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ³

Задание на оценку⁴

Оценка по настоящему заданию на оценку проводится в соответствии с действующим Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (текущая редакция).⁵

1. Объекты оценки (стоимость зданий определить без учета земельного участка):

№ п/п	Наименование и характеристики объектов оценки и его составных частей
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности.

3. Цель оценки: в ходе реализации процедуры банкротства предприятия.

4. Вид стоимости: Рыночная.

5. Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки (совершение сделки купли-продажи в рамках процедуры банкротства общества)⁶;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)⁷;
- предполагаемым использованием объекта является его текущее использование⁸;
- по характеру сделки, она является добровольной сделкой в типичных условиях.

6. Дата оценки: 15.02.2024г.

7. Специальные допущения и иные существенные допущения:

- Исполнитель будет определять стоимость объекта оценки, исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений;
- Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта;

³ п.7 п.п.3 ФСО VI

⁴ Информация, предусмотренная ФСО IV

⁵ п.3 ФСО IV

⁶ п.3 п.п.1 ФСО II

⁷ п.3 п.п.2 ФСО II

⁸ п.3 п.п.4 ФСО II

-
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов;
 - В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик не проводит специальной технической (строительно-технической) экспертизы объекта оценки.
 - Результаты оценки не могут использоваться для иных целей, кроме указанных в настоящем Задании на оценку.
 - Так как Оценщик не является профессиональным участником рассматриваемого сегмента рынка объекта оценки, то в качестве исходной информации для финансовых расчетов, в том числе может использовать данные Бизнес-плана (части Бизнес-плана, ТЭО, прочую информацию по ФХД предприятия), предоставленного Заказчиком. Оценщик делает допущение, что исходные данные, предоставленные Заказчиком, по фактическим и плановым показателям финансово-хозяйственной деятельности оцениваемого направления деятельности (рассматриваемого сегмента рынка) основаны на опыте, маркетинговых исследованиях, мнениях специалистов данной области, и поэтому являются достоверными, надежными, соответствуют рыночным значениям.
8. Ограничения оценки: не предусмотрено заданием на оценку
 9. Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Не предусмотрено заданием на оценку.
 10. Форма составления отчета об оценке: на бумажном носителе и в форме электронного документа.
 11. Иные расчетные величины: Не предусмотрено заданием на оценку.
 12. Прочее: Итог рыночной стоимости определить без НДС.

Информация, предусмотренная ФСО-7 (для объектов недвижимости); ФСО №7 пп.8-9.

13. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: см. п.1 настоящего Задания на оценку.
14. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: см. п.1 настоящего Задания на оценку.
15. Описание оцениваемых прав: представлено в п.2 Задания на оценку
16. Ограничения (обременения) этих прав: расчет стоимости объектов оценки выполняется с учетом отсутствия ограничений (обременений) прав.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ ⁹

Таблица 1

Сведения о заказчике оценки

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Тиета»
2.	ОГРН	1057748376840 от 27.09.2005г.
3.	Адрес	115088, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Печатники, ул Угрешская, д. 2, стр. 1
4.	Конкурсный управляющий	Арустамян Артур Михайлович

Таблица 2

Сведения об оценщике, проводившем оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	Хасанов Ренат Зуфарович
2.	Трудовой договор	Трудовой договор № 1 от 01.11.2004 г. с ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»
3.	Информация о членстве в СРО	«Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер в Реестре СРО №1479, дата выдачи 03.12.2019 г. Местонахождение СРО: 344022, г.Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
4.	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	✓ диплом «МИЭФиП» №264 от 18.07.2004г. профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия». ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 035654-1 от 19.01.2024 г.
5.	Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей (Страховой полис 4791R/776/500051/23, период страхования с 01.09.2023 г. по 31.08.2024 г.
6.	Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2004г.
7.	Контактные данные	Номер телефона: +7 (3412) 52-02-02 Электронная почта: implus@mail.ru
8.	Почтовый адрес	Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 88-91
9.	ИНН	183471749992
10.	СНИЛС	068-133-220-46
11.	Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Хасанов Ренат Зуфарович подтверждает <ul style="list-style-type: none">✓ 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.✓ что не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.✓ что не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником

⁹ п.7 п.п.4-8 ФСО VI

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
		(членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. ✓ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 3

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Имущество Плюс» (ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»)
2.	ИНН/КПП	1831100180 / 184101001
3.	ОГРН, дата присвоения ОГРН	1041800274515 от 01.11.2004г.
4.	Место нахождения	426077, УР, г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, д.18, помещ.121
5.	Контактная информация юридического лица	E-mail: implus@mail.ru , тел. (3412) 52-02-02
6.	Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, № 4791R/776/500027/23 период страхования с 25.05.2023 г. по 24.05.2024 г.
7.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Имущество Плюс» подтверждает: ✓ полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ✓ что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. ✓ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 4

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	Не привлекались

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ¹⁰

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе:

- ✓ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» «11» июля 2016 года
- ✓ Правила профессиональной этики оценщиков ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» «11» февраля 2016 года

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

¹⁰ п.7 п.п.9 ФСО VI

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ ¹¹

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
- Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.

¹¹ п.7 п.п.11 ФСО VI, п.6 и 8 ФСО III

-
- При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком, оценщик не проводил ее перепроверку и рассматривал ее как достоверную.
 - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
 - В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
 - Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
 - В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
 - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
 - В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
 - В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
 - Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
 - Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
 - «В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Таким образом, в случае если определение рыночной стоимости производится для совершения сделки по отчуждению имущества, и операции по реализации этого имущества облагаются налогом на добавленную стоимость, предполагается, что цена, определенная на основе рассчитанной

независимым оценщиком рыночной стоимости, включает в себя налог на добавленную стоимость» - говорится в постановлении президиума ВАС от 9 декабря 2011 г. по делу N А27-2268/2011

- Расчеты, представленные в отчете, были произведены с использованием программного обеспечения относящегося к классу электронно-вычислительных таблиц входящих в состав офисных пакетов (например: Calc (Libre Office, OpenOffice); Exel (MS Office); и т.п.);
- В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.
- Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от обременений, связанных с залогом, арестом и запрещения регистрации.
- Оценщик делает допущения, что объекты оценки возможно эксплуатировать (получать доход от сдачи их в аренду), в качестве офисных помещений (исходя из наиболее эффективного и текущего использования), при этом сложности управления (отсутствие единой управляющей компании на комплексе зданий Бизнес-квартала «IQ-park», сложности с обеспечением ресурсов для функционирования зданий), учитываются при определении рыночной стоимости путем моделирования пониженного спроса на оцениваемые здания (повышенная корректировка на торг в рамках сравнительного и доходного подходов)..

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки¹². В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

¹² п.4 ФСО III

1.5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В ниже представленной таблице даны общие термины и определения, используемые в отчете.

Таблица 5

Термины и определения

Термин	Определение	Нормативный документ
1	2	3
Общие стандарты оценки	Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке.	п.4 ФСО I
Специальные стандарты оценки	Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).	п.5 ФСО I
Оценка стоимости	Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	п.6 ФСО I
Стоимость	Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.	п.7 ФСО I
Цена	Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.	п.8 ФСО I
Цель оценки	Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.	п.9 ФСО I
Допущение	Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.	п.10 ФСО I
Подход к оценке	Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.	п.11 ФСО I
Метод оценки	Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.	п.12 ФСО I
Методические рекомендации	Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	п.13 ФСО I
Результат оценки	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.	п.14 ФСО I
Пользователи результата оценки	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.	п.15 ФСО I
Существенность	Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: <ul style="list-style-type: none"> • информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); 	п.16 ФСО I

Термин	Определение	Нормативный документ
1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. <p>Существенность зависит в том числе от цели оценки.</p>	
Понятия "должен", "следует", "может"	<p>Понятия "должен", "следует", "может" в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки; 2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения; 3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность. 	п.17 ФСО I
Вид стоимости	<p>Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.</p> <p>В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон). 	п.1, 12 ФСО II
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.</p> <p>Предпосылки стоимости включают следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки; 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи. 	п.2,3 ФСО II
Дата оценки	<p>Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.</p>	п.5 ФСО II
Наиболее эффективное использование	<p>Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.</p> <p>Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают,</p>	п.6 ФСО II

Термин	Определение	Нормативный документ
1	2	3
	<p>что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.</p> <p>Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.</p> <p>Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.</p>	
Текущее использование	Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.	п.6 ФСО II
Ликвидация	Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.	п.7 ФСО II
Добровольная продажа	Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.	п.8 ФСО II
Вынужденная продажа	<p>Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.</p> <p>Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.</p>	п.9 ФСО II
Рыночная стоимость	<p>Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</p>	п.13,14 ФСО II
Равновесная стоимость	Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в	п.15 ФСО II

Термин	Определение	Нормативный документ
1	2	3
	результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.	
Инвестиционная стоимость	Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.	п.16 ФСО II
Сравнительный подход	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.	п. ФСО V
Доходный подход	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.	п. ФСО V
Затратный подход	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.	п. ФСО V
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	ст.3 ФР «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
Единый объект недвижимости (ЕОН)	Единый объект недвижимости представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права.	-
Земельный участок (ЗУ)	Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами	ст. 1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 13.05. 2008 года N 66-ФЗ
Объект капитального строительства (ОКС)	Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).	ст. 1 п. 10 Градостроительного кодекса РФ

Кроме вышеуказанных терминов и определений, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден использовать дополнительные термины и определения. В таком случае, дополнительные термины и определения будут представлены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ¹³

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ¹⁴

Для проведения оценки Оценщику предоставлена следующая документация:

Таблица 6

Документы, характеризующие объекты оценки

№ п/п	Объект оценки	Наименование документа*
1	2	3
1.	Копии правоустанавливающих документов	Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-138800116 от 19.10.2021г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-138800081 от 19.10.2021г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-138800104 от 19.10.2021г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-138800110 от 19.10.2021г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-138800091 от 19.10.2021г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-5167362 от 17.01.2022г.
2.	Прочие документы	Инвентаризационная опись от 23.12.2021г.

Примечание:

* - копии документов представлены в *Приложении №1 Отчета*.

2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 7

Описание юридических прав на объекты оценки

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «Тиета», ОГРН: 1057748376840 от 27.09.2005г., адрес: 115088, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Печатники, ул Угрешская, д. 2, стр. 1

№ п/п	Объект права	Основания права (регистрационная запись)	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	Собственность № 77-77-22/006/2014-532 от 29.12.2014	Ипотека, запрещение регистрации, арест
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	Собственность № 77-77-04/174/2009-374 от 21.01.2010	Ипотека, запрещение регистрации, арест
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	Собственность № 77-77-04/174/2009-377 от 21.01.2010	Ипотека, запрещение регистрации, арест
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55,	Собственность № 77-77-04/174/2009-376 от 21.01.2010	Ипотека, запрещение регистрации, арест

¹³ п.7 п.п.10 ФСО VI

¹⁴ п.7 п.п.15 ФСО VI

№ п/п	Объект права	Основания права (регистрационная запись)	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4
	кад.№ 77:04:0003003:1398		
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	Собственность № 77-77-04/174/2009-375 от 21.01.2010	Ипотека, запрещение регистрации, арест
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	Собственность № 77-77-04/174/2009-378 от 21.01.2010	Ипотека, запрещение регистрации, арест

Примечание:

1. Объем правомочий владельца объекта оценки: владение, пользование и распоряжение своим имуществом. Стоимость объекта оценки определяется с допущением отсутствия обременений.
2. Подробная информация о имеющихся ограничениях (обременениях) права на объекты недвижимости, представлена в Выписках из ЕГРН (копии документов представлены в Приложении №1 Отчета), а также на портале Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>).

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для целей оценки в рамках настоящего Отчета об оценке классифицируем (выделим в отдельные группы) все объекты оценки по следующим признакам выделенным в отдельные подгруппы:

Во-первых, по местоположению:

- ✓ по субъекту РФ;
- ✓ по населенному пункту;
- ✓ по адресу местоположения;
- ✓ по земельному участку.

Во-вторых, по виду объектов оценки:

- ✓ земельные участки;
- ✓ здания;
- ✓ помещения;
- ✓ сооружения (линейные сооружения, сети, коммуникации, эстакады и т.п.)

В-третьих, по функциональному назначению зданий/помещений:

Общая информация, характеризующая объекты оценки:

Объекты оценки расположены на территории района Печатники (ЮВАО) г.Москва.

Печатники¹⁵ — район и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в Юго-Восточном административном округе, между Курским ходом МЖД (станция Люблино-Сортировочное) и рекой Москвой.

Район расположен на юго-востоке Москвы, в составе Юго-Восточного административного округа.

¹⁵ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Печатники_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Печатники_(район_Москвы))

Его границы проходят по оси Курского направления МЖД, русла Москвы-реки, шлюза № 10 Перервинского гидроузла, вновь русла реки Москвы и старого русла реки Москвы, а затем по осям 2-го Южнопортового проезда, Южнопортовой улицы, Шарикоподшипниковой улицы, 2-й улицы Машиностроения, Волгоградского проспекта до Курского направления Московской железной дороги и Юго-Восточной хорды.

Муниципалитет граничит с районами Люблино, Марьино, Москворечье-Сабурово, Нагатинский Затон, Нижегородский, Текстильщики и Южнопортовый.

Площадь по данным Мосгорстата составляет 1789 га (по данным районной управы несколько больше — 2007 га).

Крупные предприятия расположенные в районе: Промышленный комплекс района представлен такими крупными предприятиями, как Курьяновские очистные сооружения, ОАО «Мосводоканал», завод «Москвич», завод ЛГМ, ОАО «Реатэкс», ОАО «Завод „Рекорд“», ОАО «Завод „Топаз“», ЗАО «Завод деревоизделий», ОАО «Бетиар-22», ООО «Холодильник 18», ГУП «Стройэкспром», РИЦ «Росполимер», ЗАО «Мезопласт», ОАО «Южный речной порт», ОАО ПК «Пушкинская площадь», ЗАО «Домбытхим» и другими.

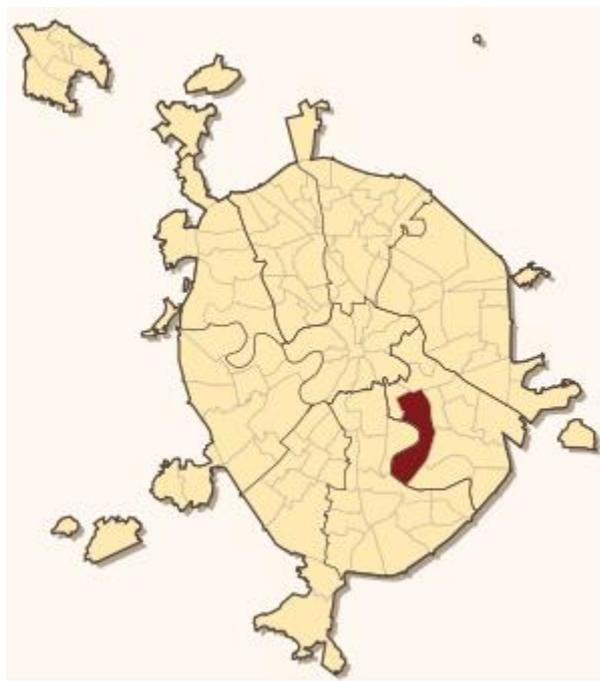


Рисунок 1 Местоположение района на карте г.Москва

Осмотр объектов оценки производился 15 февраля 2024г.

Объекты оценки расположены на территории Бизнес-квартала «IQ-park».

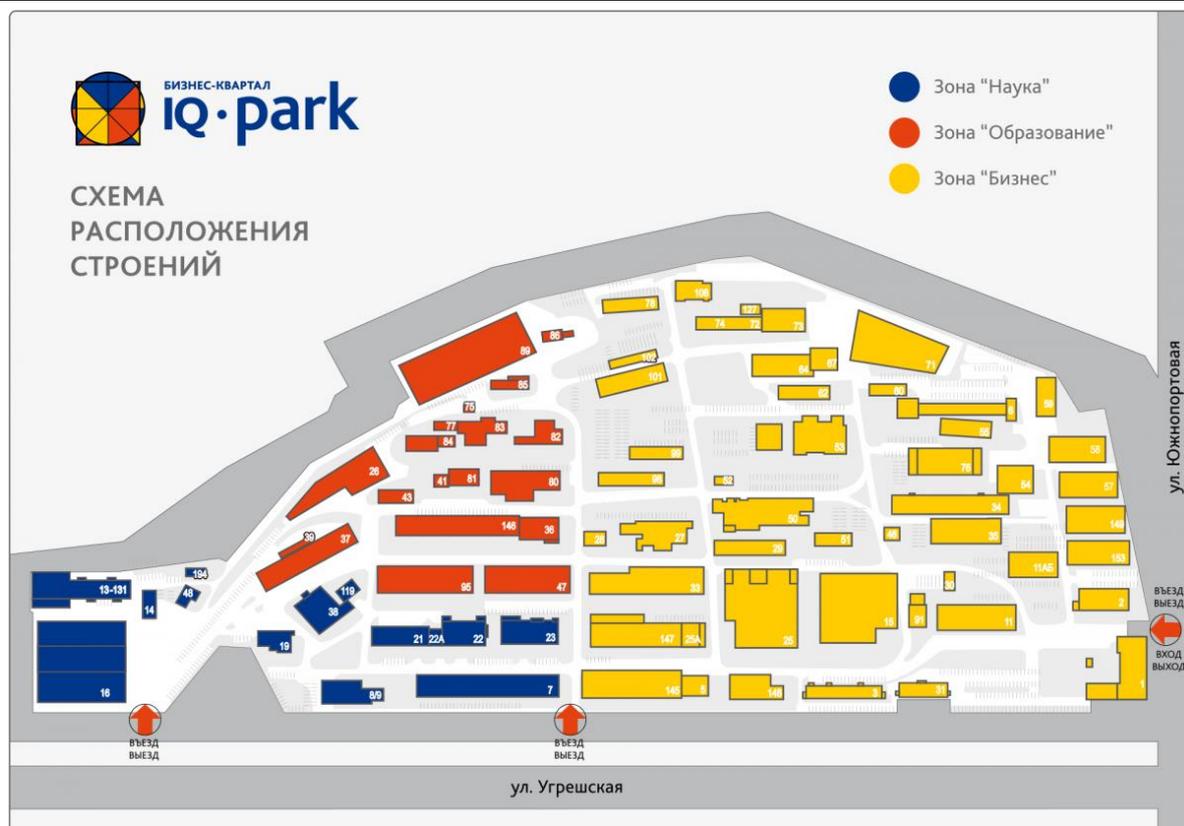


Рисунок 2 Схема расположения строений Бизнес-квартала «IQ-park»

Доступ на территории бизнес-квартала свободный, к оцениваемым зданиям доступны транспортные и пешеходные пути. Подъезд на территорию осуществляется с ул.Южнопортовая и ул.Угрешская.

В силу отсутствия представителя управляющего, осмотр состоял по большей степени из наружного осмотра. Доступ к внутренним помещениям отсутствовал. В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества. Фототаблица представлена в Приложении №2 Отчета.

Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки проводилось на основании предоставленных документов, на основании внешнего осмотра, на основании данных полученных от Заказчика.

Таблица 8

Характеристика местоположения объектов оценки

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Адрес	г. Москва, Угрешская ул., д. 2 (<i>см. ниже представленные схемы и фотографии</i>)
2.	Район (административный округ)	Печатники (ЮВАО)
3.	Транспортная доступность	Объекты оценки расположены на территории Бизнес-квартала «IQ-park». Ближайшие станции метро: 10 Кожуховская (600 метров) 10 Дубровка (530 метров)
4.	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Есть
5.	Преобладающая застройка района	Общественно-деловая застройка, в виде торговых, административно-офисных, производственно-складских зданий и сооружений.

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
6.	Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Офисные площади свободного назначения

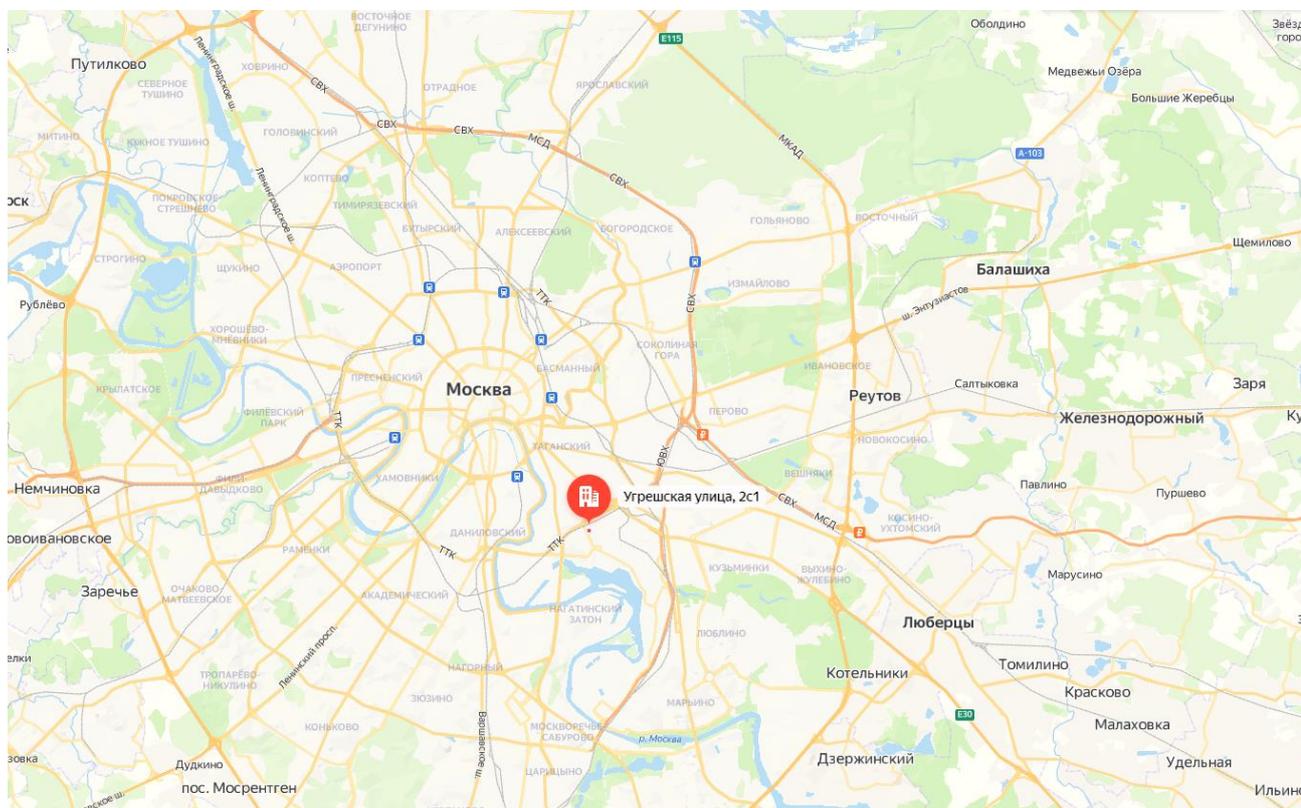


Рисунок 3 Местоположение объектов оценки

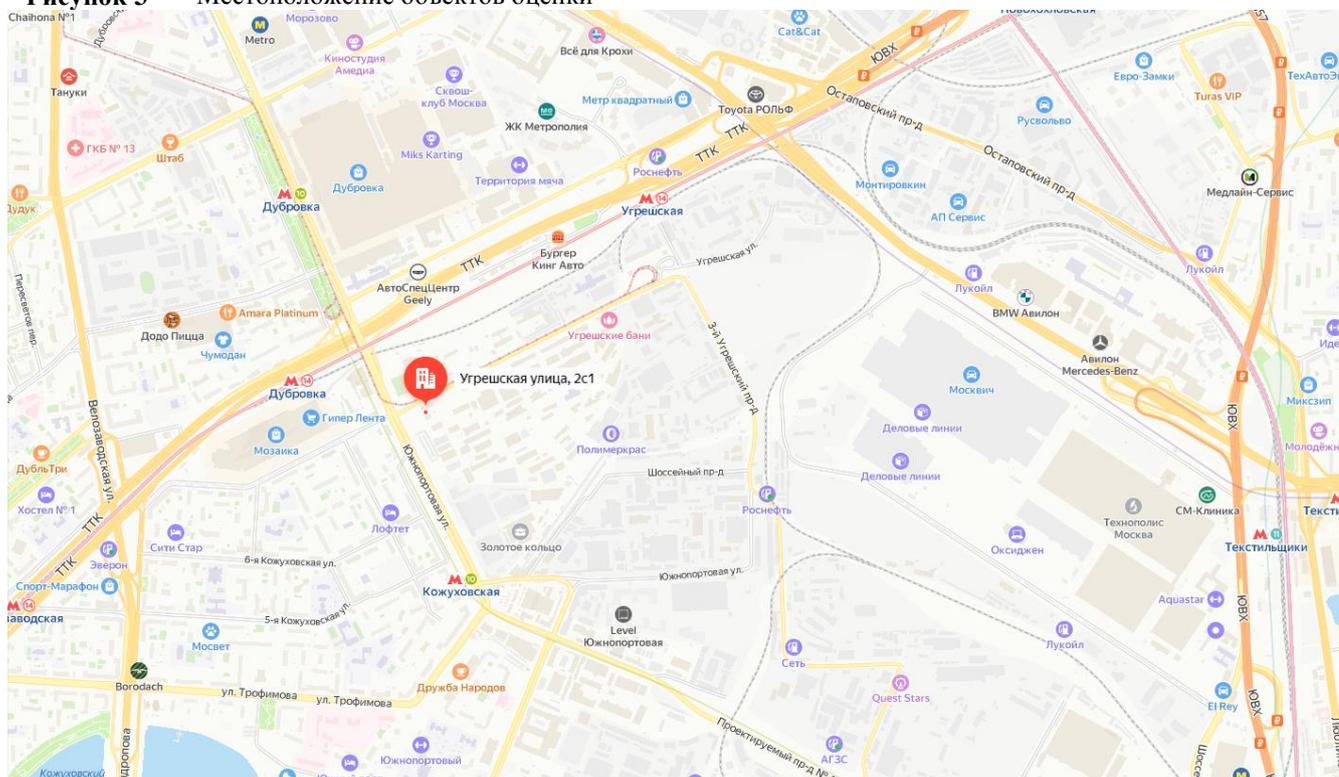


Рисунок 4 Местоположение объектов оценки



Рисунок 5 Местоположение объектов оценки

Ниже по тексту представим основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов капитального строительства.

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта/вид разрешенного использования		Количественные характеристики объектов		Качественные характеристики объектов					
	Наименование	Разрешенное (фактическое) использование	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Год постройки	Общее текущее состояние*	Материал стен	Состояние внутренней отделки	Отделочные материалы	Доступные для подключения инженерные коммуникации
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	нежилое/офисное/свободного назначения	4 615,2	н/д	1960	удовлетворительное	кирпич	Простая современная отделка по типовым решениям	Плитка, окраска, штукатурка, навесной потолок	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	нежилое/офисное/свободного назначения	619,5	н/д	1962	удовлетворительное	кирпич	Простая современная отделка по типовым решениям	Плитка, окраска, штукатурка, навесной потолок	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	нежилое/офисное/свободного назначения	1 346,7	н/д	1970	удовлетворительное	кирпич	Простая современная отделка по типовым решениям	Плитка, окраска, штукатурка, навесной потолок	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	нежилое/офисное/свободного назначения	2 433,0	н/д	1962	удовлетворительное	кирпич	Простая современная отделка по типовым решениям	Плитка, окраска, штукатурка, навесной потолок	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	нежилое/офисное/свободного назначения	1 200,1	н/д	1966	удовлетворительное	кирпич	Простая современная отделка по типовым решениям	Плитка, окраска, штукатурка, навесной потолок	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	нежилое/офисное/свободного назначения	7 089,7	н/д	1971	удовлетворительное	кирпич	Простая современная отделка по типовым решениям	Плитка, окраска, штукатурка, навесной потолок	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение

Примечания:

- Доступ для осмотра внутренних помещений, был представлен только по объекту с кад. №77:04:0003003:1128, осмотр прочих объектов состоял только из наружного осмотра. Состояние внутренней отделки определялось по данным Заказчика.
- На дату осмотра в зданиях в зданиях отсутствуют арендаторы
- Во всех зданиях на момент осмотра произведено отключение от систем отопления, водоснабжения, электроснабжения.
- Отключения отопления несет повышенный износ конструктивных элементов и внутренней отделки зданий. Отсутствие отопления означает отсутствие вентиляции и как следствие появление сырости. Это в свою очередь провоцирует появление плесени и порчу имущества находящегося внутри помещения. Повышенная влажность при низких температурах будет осаживаться на поверхностях, проникать внутрь, замерзать и разрушать строительные конструкции.
- Оценщику не представлены данные по площади застройки оцениваемых объектов
- Техническое состояние определялось по данным визуального осмотра (фотоотчет представлен в Приложении №2 Отчета), а также в ходе интервьюирования с Заказчиком (собственником) оцениваемых объектов.

* При оценке технического состояния объектов оценки Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁶:

- **Хорошее** - Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные мелкие дефекты, устранимые при текущем ремонте, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
- **Удовлетворительное** - Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого, капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии.
- **Неудовлетворительное** - Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
- **Ветхое** - Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене некоторых из них.
- **Негодное** - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

¹⁶ Критерии определены в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Ниже в таблице представим количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости.

Таблица 10

Количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственных зданий, площадь: 250 199 кв.м., адрес (местоположение): г Москва, ул Угрешская, д 2, кад.№77:04:0003003:131
2.	Разрешенное использование	Эксплуатация производственных зданий
3.	Фактическое использование	Для размещения производственных и офисных зданий.
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Нет данных
5.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	3 490 831 491,78
6.	Площадь, кв.м.	250 199
7.	Инфраструктура земельного участка	
7.1.	<i>Улучшения земельного участка</i>	На земельном участке имеются офисные, производственно-складские здания
7.2.	<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	Присутствует комплексная инженерная инфраструктура
7.3.	<i>Наличие парковки</i>	Стихийная на территории бизнес-парка
7.4.	<i>Транспортная доступность</i>	Удовлетворительная транспортная доступность, до участка проложена асфальтированная дорога.
8.	Прочее	
8.1.	<i>Рельеф земельного участка</i>	Спокойный
8.2.	<i>Затопляемость</i>	Отсутствует
8.3.	<i>Экологическая обстановка</i>	Удовлетворительная (загазованность и уровень шума находится в пределах нормативных показателей)
8.4.	<i>Форма земельного участка</i>	Земельный участок ровный

План земельного участка 77:04:0003003:131

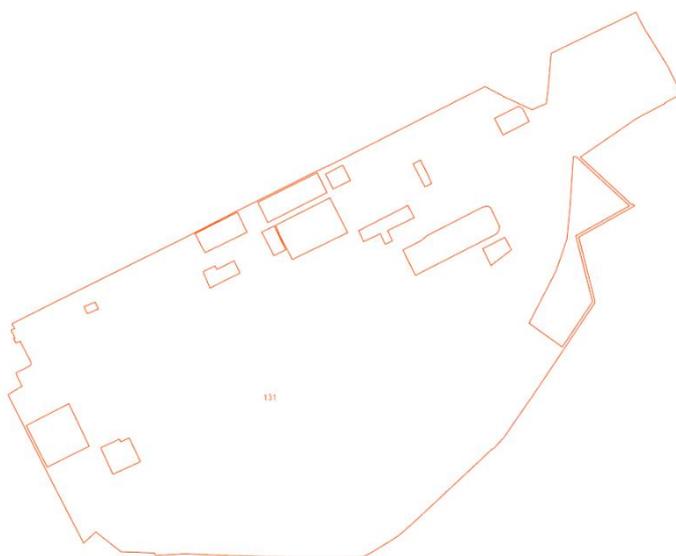


Рисунок 6 План земельного участка

2.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁷

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Согласно ст. 15 ФСО-7 «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».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и разрешённое законом использование объекта с наилучшей отдачей, при чём непеременны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- ✓ *Физическая возможность*: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.
- ✓ *Правомочность*: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- ✓ *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.
- ✓ *Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Вывод: Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности объекта оценки, а также сложившуюся ситуацию на рынке, Оценщик полагает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки, будет являться их текущее фактическое использование (в качестве офисных помещений).

¹⁷ ФСО № 7. Глава VI.

2.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность отражена в ниже представленной таблице¹⁸.

Таблица 11

Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
1	2	3	4	5
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 61	61-270	271-545	Более 545

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре). Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Определяющими факторами являются цена, иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- ✓ *Эластичность спроса.*

Таблица 12

Таблица градации эластичности спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
1	2	3
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильно-эластичный
Среднее	Значительная	Средне-эластичный
	Незначительная	Слабо-эластичный
Незначительное	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо-неэластичный
	Незначительная	Средне-неэластичный
	Значительная	Сильно-неэластичный
		Абсолютно неэластичный

¹⁸ Источник информации: Методические рекомендации по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога ОАО «Сбербанк России».

- ✓ **Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.
- ✓ **Местоположение.** Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно, либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой, либо отсутствовать вообще.
- ✓ **Общее техническое состояние.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества в зависимости от технического состояния.

В ниже представленной таблице отражен анализ влияния озвученных факторов и сделаны выводы о возможном срок экспозиции для объектов оценки.

Таблица 13

Анализ ликвидности объектов оценки по типу фактического использования

№ п/п	Анализ факторов влияющих на ликвидность	Выводы о ликвидности объектов оценки
1	2	3
1	<p>Эластичность спроса. На основании проведенного анализа рынка и учитывая незначительную специализацию объекта оценки можно предположить, что спрос на объект оценки будет среднеэластичный, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать как крупные компании, так и частные лица, которые могут себе позволить капиталовложения в недвижимость, возможно с привлечением кредитов.</p> <p>Масштабность. Оцениваемые объекты имеют достаточно большой размер площадей</p> <p>Местоположение. Подробное описание местоположения представлено в п.2.3 Отчета. Особенности местоположения, напрямую влияющие на ликвидность объектов не выявлено.</p> <p>Техническое состояние. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии. Большая часть площадей простаивает без арендаторов, отопление и водоснабжение отключено.</p>	<p>Проанализировав влияние озвученных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, Оценщик пришёл к выводу, что объект оценки обладает средней ликвидностью.</p> <p>Имеются сложности управления (отсутствие единой управляющей компании, сложности с обеспечением ресурсов для функционирования зданий)</p> <p>Исходя из сказанного, для целей оценки, принимается максимальное значение ликвидности в интервале (270 дней)</p>

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ¹⁹

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ ²⁰

3.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации ²¹

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

Двузначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

¹⁹ п.7 п.п.12 ФСО VI, п.10 ФСО №-7

²⁰ п.11(а) ФСО №-7

²¹https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.html

Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г. Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее. Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания¹ в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном

выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

3.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки ²²

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13 104,2 тысяч человек.

Миграционный прирост в январе-сентябре 2023 года – 12 648 человек. (Справочно: январь-сентябрь 2022 года миграционный прирост – 52 006 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за август-октябрь 2023 г. составила 7 300,9 тыс. человек, в их числе 7 177,2 тыс. человек или 98,3% были заняты в экономике и 123,7 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу октября 2023 г. составила 28 331 человек, из них 23 195 человек имели статус безработного, из них 11 752 человека получали пособие по безработице.

На конец октября 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,32% от численности рабочей силы.

В октябре 2023 г. признано безработными 3 303 человека (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 815 человек или в 1,6 раза). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 467 человек и составила 2 294 человека.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-октябре 2023 г. по сравнению с январем-октябрем 2022 г. составил 114,1%, в октябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. – 104,0%.

В октябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,5%.

²² <https://mtuf.ru/upload/iblock/6ac/6ac850e0d5f0beda142f2f77276b7a4f.pdf>

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в октябре 2023 г. составила 6 928,81 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с сентябрем 2023 г. на 0,6%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 1,5%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчёте на душу населения – 21 718 рублей, для трудоспособного населения – 24 801 рубль, для пенсионеров – 16 257 рублей, для детей – 18 770 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2023 г. – 24 801 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в сентябре 2023 г., по оперативным данным составила 125 394,1 рублей и увеличилась по сравнению с сентябрем 2022 г. на 9,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2023 г. составила 103,6% к уровню сентября 2022 г.

На 1 ноября 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 037 176 единиц. В январе-сентябре 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 9 017,3 млрд рублей (9,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 10 552,2 млрд рублей, 4,0 тыс. организаций – убыток на сумму 1 534,9 млрд рублей). На 1 октября 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 85 903,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 577,2 млрд рублей или 1,8% от общей суммы задолженности (на 1 октября 2022 г. – 2,1%, на 1 сентября 2023 года – 1,9%).

Кредиторская задолженность на 1 октября 2023 г. составила 42 275,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 444,0 млрд рублей или 3,4% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 октября 2022 г. – 4,2%, на 1 сентября 2023 г. – 3,5%).

Дебиторская задолженность на 1 октября 2023 г. составила 38 490,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1 741,8 млрд рублей или 4,5% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 октября 2022 г. – 3,8 %, на 1 сентября 2023 г. – 4,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2023 г. составила 14,4 млн рублей и по сравнению с 1 октября 2023 г. увеличилась на 6,1 млн рублей (172,3%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 ноября 2023 г. отсутствует.

3.1.3. Характеристика местоположения объекта оценки²³

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения¹. Центр Московской городской агломерации.

Субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Дата образования - 1147 год

²³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>
https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ

Площадь территории – 2,6 тыс. км²



Рисунок 7 Структура административных округов г.Москва

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км²) — за ней.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

В ниже по тексту представлены основные данные, характеризующие г. Москва.



Флаг



Герб

В ниже представленной таблице отражены основные данные, характеризующие город.

Таблица 14

Основные данные, характеризующие город Москва

Страна	Россия
Статус	Столица
Субъект Федерации	Москва
Координаты	55°45'21" с. ш. 37°37'04" в. д. ^{НГЯО}
Внутреннее деление	12 административных округов (125 районов, 2 городских округа, 19 поселений)
Мэр	Сергей Собянин
Первое упоминание	1147 год
Столица России с	1389 год
Площадь	2561,5 км ²
Высота центра	118—255 м
Тип климата	умеренно континентальный
Официальный язык	русский
Население	12 380 664 человек (2017)
Плотность	4833,36 чел./км ²
Агломерация	15 512 000 человек
Национальный состав	русские (91,65 %), украинцы (1,42 %), татары (1,38 %), армяне (0,98 %), азербайджанцы (0,53 %), евреи (0,49 %)
Конфессиональный состав	христиане (преимущественно православные Московского патриархата), мусульмане, иудеи, буддисты и др.
Названия жителей	москвич, москвичка, москвичи
Часовой пояс	UTC+3
Телефонный код	+7 495, 496, 498, 499
Почтовые индексы	101000—135999
Автомобильный код	77, 97, 99, 177, 197, 199, 777
Код ОКАТО	45
Код ОКТМО	45 000 000
Официальный сайт	mos.ru
Награды	
День города	первая или вторая суббота сентября
Неофициальные названия	Белокаменная, Златоглавая, Первопрестольная, Порт пяти морей, Третий Рим

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов. Код ОКАТО — 45 290 000 000.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Москвич» (АЗЛК) и технополис «Москва», и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным. В то же время в округе есть реки и пруды, много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминский парк — Люблинский парк, Парк имени Шкулёва, Лефортовский парк, Парк имени 850-летия Москвы и др.



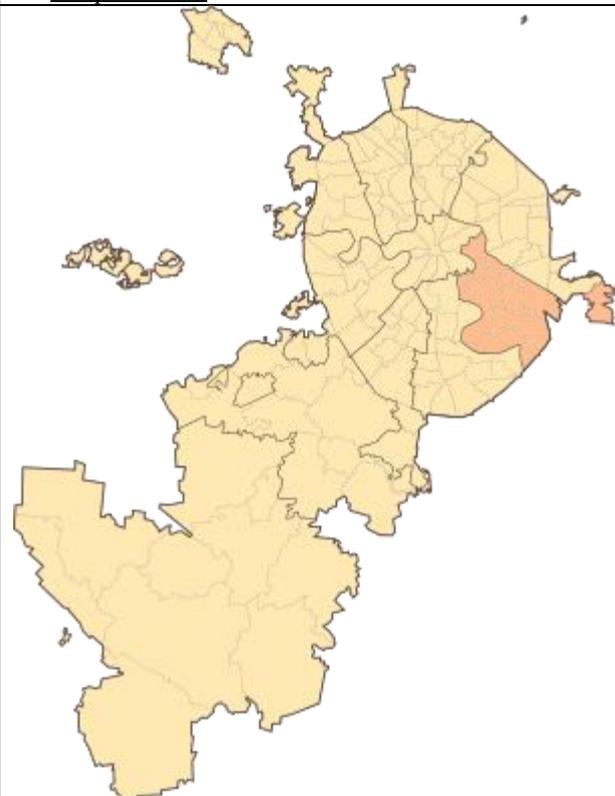
Флаг



Герб

Рисунок 9 Геральдическая символика ЮВАО

Основные данные, характеризующие административный округ ЮВАО

Статус	Административный округ
Входит в состав	города <u>Москвы</u>
Включает	12 <u>районов</u>
Дата образования	10 июля 1991 года
Префект	Андрей Владимирович Цыбин
Площадь	117,5597 <u>км²</u> (4,7 %, 6-е место)
Население (2023)	71 505 836 чел. (11,49 %, 5-е место)
Плотность	12 809,12 чел./ <u>км²</u> (5-е место)
Линии метро	<ul style="list-style-type: none"> 7 <u>Таганско-Краснопресненская.</u> 8 <u>Калининская.</u> 10 <u>Люблинско-Дмитровская.</u> 11 <u>Большая кольцевая.</u> 14 <u>Московское центральное кольцо.</u> 15 <u>Некрасовская</u>
Расположение округа	

3.1.4. Общие тенденции на рынке офисной недвижимости города Москва²⁴

По итогам года темпы прироста нового строительства остались невысокими, и суммарный объем нового предложения составил 291 тыс. кв. м. 60% офисных площадей, введенных в течение года, на момент ввода были реализованы до завершения строительства.

Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2024 г., составляет около 800 тыс. кв. м. Однако, в условиях экономической нестабильности, реальный объем нового строительства может составить около 500 тыс. кв. м. В связи с внушительным количеством ожидаемых объектов на продажу, а также ростом предварительных договоров аренды, основная часть будущего предложения будет вводиться частично или полностью реализованной.

Вследствие возросшей деловой активности на рынке, суммарный объем чистого поглощения по итогам года достиг 566 тыс. кв. м.

Главным трендом 2023 года стало увеличение количества сделок по покупке офисной недвижимости. На текущий момент предложения по продаже отдельных офисных блоков активно пользуются спросом, как у инвесторов, так и у конечных пользователей. Во многих зданиях, завершение строительства которых намечено на 2023-2024 г., распродано уже около 65% таких площадей.



Рисунок 10 Общие данные

329 тыс. кв. м новых офисных площадей планируется к вводу в IV кв. 2023 г., что сопоставимо с годовым объемом 2022 г. Порядка 54% офисных площадей из этого объема уже законтрактованы до ввода объектов в эксплуатацию.

1,4 млн кв. м составила суммарная площадь новых сделок за I-III кв. 2023 г., что уже превысило результат прошлого года на 20%.

Объем сделок по расширению в I-III кв. 2023 г. вырос почти в 3 раза год к году, составив 27 тыс. кв. м. Бизнес активно увеличивает свою долю на рынке. Кроме того, по итогам I-III кв. 2023 г. объем сделок купли-продажи вдвое выше относительно соответствующего периода 2022 г.

²⁴ https://ilm.ru/sites/default/files/2024-01/kvartalny_obzor_4_kv_2023_ilm_0.pdf
<https://rentnow.ru/analytics/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-iii-kv-2023>
https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/676/Office_Msc_rus_Q3_2023.pdf



Рисунок 11 География построенных и заявленных на 2023 г. офисных объектов

Впервые с 2021 года зафиксировано квартальное снижение доли вакантных помещений более чем на 0,5 п. п. В классе А этот показатель снизился на 0,7 п. п. и составил 12,5%, а в классе В – на 0,7 п. п. (до 7,1%). Тем не менее общая вакантность офисных помещений сократилась до 8,7%, на рынке остаются свободными более 680 000 квадратных метров офисных площадей класса А и более 900 000 – класса В.

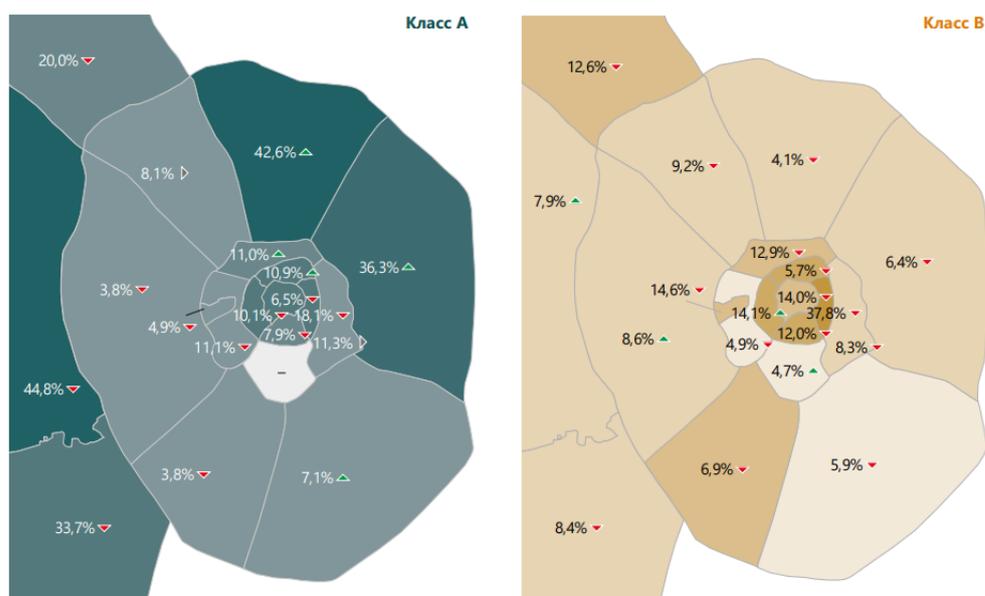


Рисунок 12 Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за июль – сентябрь оказался положительным и составил 202 102 м². Квартальные значения с показателем более 200 000 м² последний раз были зафиксированы в 2021 году.

При этом в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. м2), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. м2 благодаря высокой активности на рынке офисов: реализовывались здания/блоки больших размеров. Совокупный показатель за январь – сентябрь составил более 237 тыс. м2.

Ограниченный объем ввода с реализованными площадями, не добавившими новой вакантности в рынок, а также высокий уровень спроса вывели чистое поглощение в положительные значения.

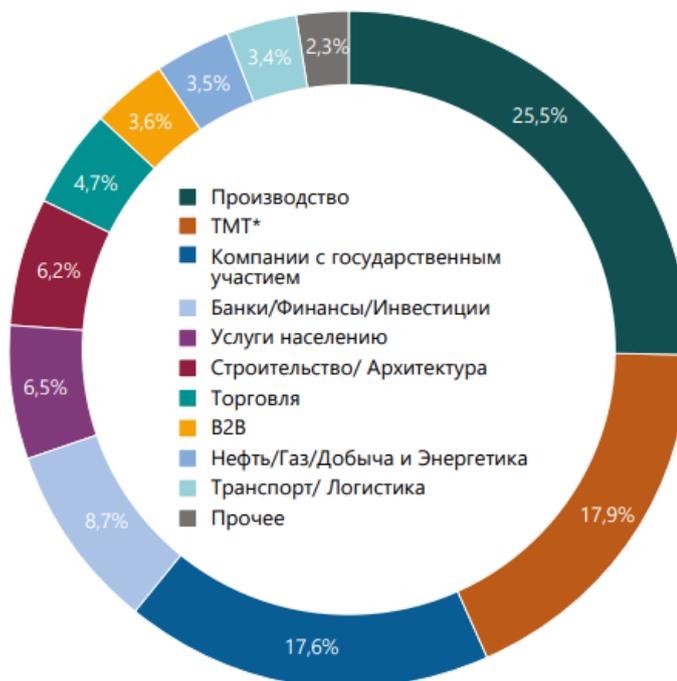


Рисунок 13 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

С января по сентябрь 2023 года значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании производственного сектора (25,5%), компании TMT-сектора (технологий, медиа и телекоммуникаций: на них пришлось 17,9%), а также компании с участием государственного капитала (17,6%). Год назад компании производственного и TMT-сектора также лидировали в структуре спроса, при этом доля компаний с участием госкапитала составляла всего 8,3%.

Суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам трех кварталов достиг 400 тыс. кв. м, что на 343 тыс. больше аналогичного периода 2022 г. Вследствие возросшей деловой активности на рынке, чистое поглощение за 3 квартал продолжило свой рост и составило 211 тыс. кв. м.

По-прежнему наибольший объем суммарного чистого поглощения сохраняется в классе Б+. По итогам девяти месяцев показатель достиг 208 тыс. кв. м. Благодаря вводу крупных объектов, реализованных по большей части на момент завершения строительства, и увеличившемуся количеству сделок, за последние три месяца чистое поглощение в объектах данного класса составило 99 тыс. кв. м.

В объектах класса А суммарное чистое поглощение за три квартала также сохранило положительное значение и равно 129 тыс. кв. м. На фоне активного вымывания площадей в востребованных локациях, в 3 квартале показатель составил 70 тыс. кв. м.

В объектах класса Б- спрос со стороны арендаторов остается стабильным, некоторые арендаторы офисов высокого класса продолжают переезжать в более экономически выгодные опции. В течение 3 квартала объемы чистого поглощения выросли по сравнению с предыдущими кварталами и достигли 42 тыс. кв. м. Таким образом, суммарный показатель за все 1 полугодие равен 63 тыс. кв. м.

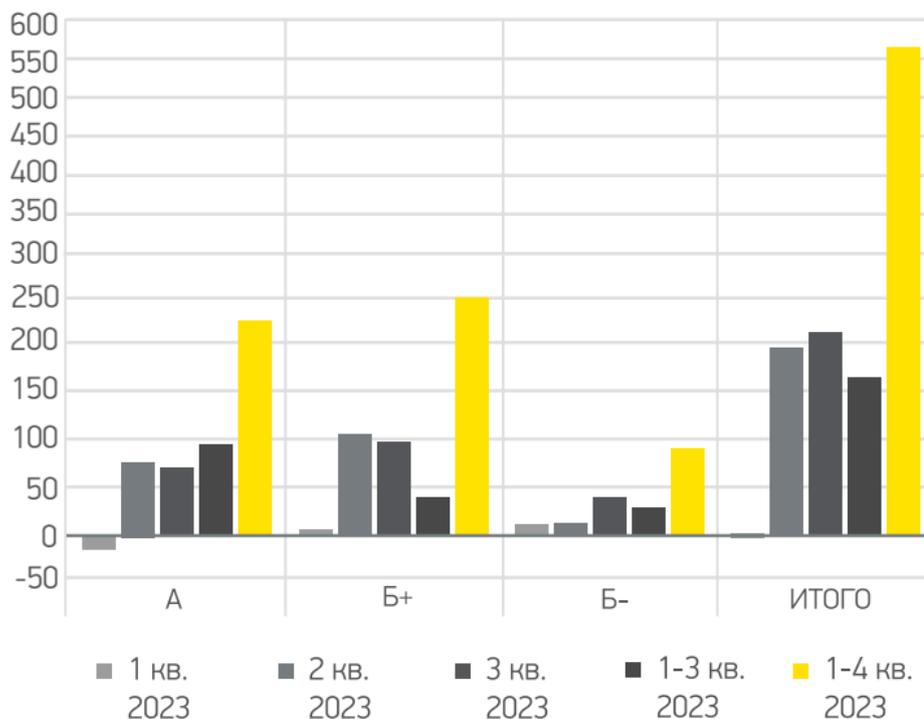


Рисунок 14 Чистое поглощение офисных площадей за 1-4 кв. 2023 г., тыс. кв. м.

В классе B- в результате положительного поглощения и нулевого нового предложения в 3 квартале, объем вакантных помещений на конец сентября составил 3,5%, что на 0,5 п.п. ниже предыдущего квартала. По сравнению с концом прошлого года показатель в объектах данного класса сократился на 0,5 п.п.

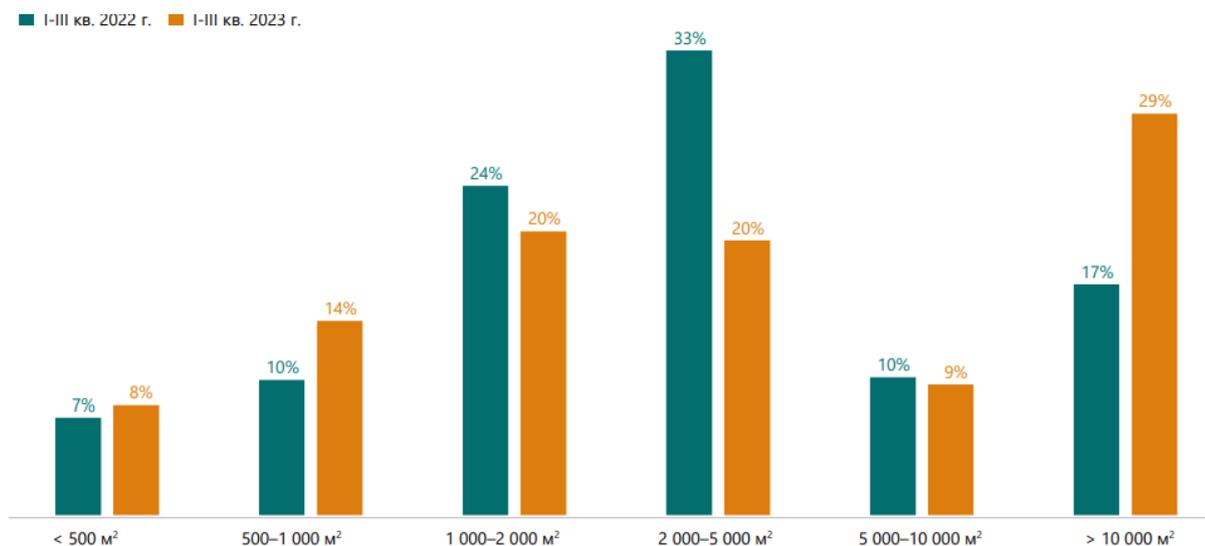


Рисунок 15 Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 3 квартала 2023 г. показали различную динамику в зависимости от класса офисов.

В классе A средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды показал рост на 2% и по итогам сентября составил 26 800 руб. за кв. м в год. Вследствие увеличения спроса, с рынка ушли менее дорогие помещения, что привело к росту средневзвешенного значения арендной ставки. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды здесь упала на 1%.

В объектах класса B+, напротив, за последние три месяца средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды снизилась на 2% и составила 20 700 руб. за кв. м в год. Здесь данное снижение связано с тем, что освободились помещения за пределами центра города по более низким ставкам. Динамика за три квартала показала снижение на 4,5%.

Для помещений класса Б- стоимость аренды, под влиянием изменения структуры предложения, в 3 квартале выросла на 2,5% и достигла 17 100 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды также выросла, на 6%.

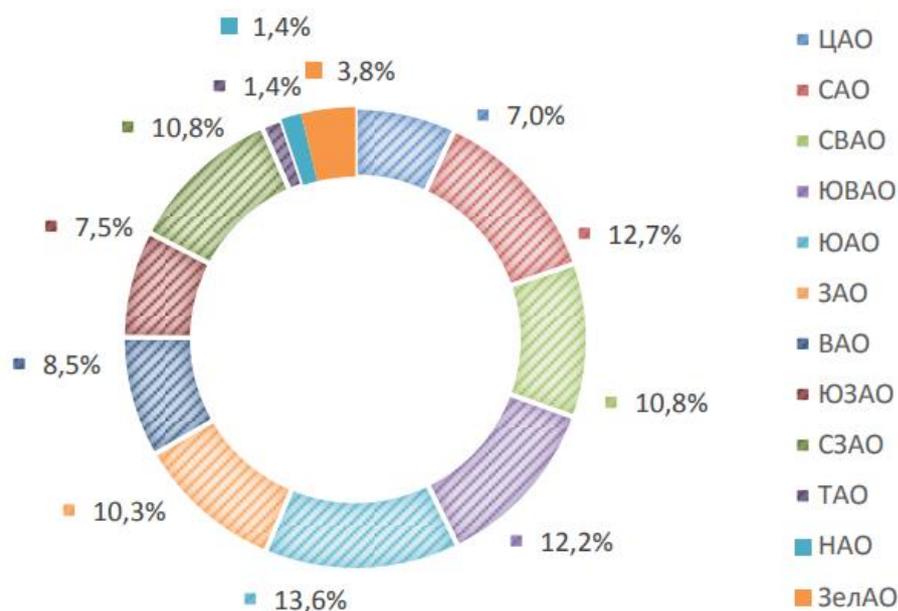


Рисунок 16 Распределение количества предложений аренды по округам

Коррекция ставок аренды происходит, в первую очередь, из-за изменения структуры предложения. Рост или падение средневзвешенного показателя не связаны с повышением/снижением собственником коммерческих условий, запрашиваемые ставки аренды остаются стабильными.

В целом по рынку сохраняется разрыв между заявленной ставкой и реальной стоимостью аренды по закрытым сделкам. Так как арендодатели заинтересованы в том, чтобы освобождающиеся помещения как можно быстрее были сданы в аренду, достижимый дисконт по ставке аренды в процессе переговоров может составлять 10-15%. Большая часть собственников стремится предоставить выгодные условия для арендаторов, чтобы максимально сократить количество свободных площадей в своих объектах.

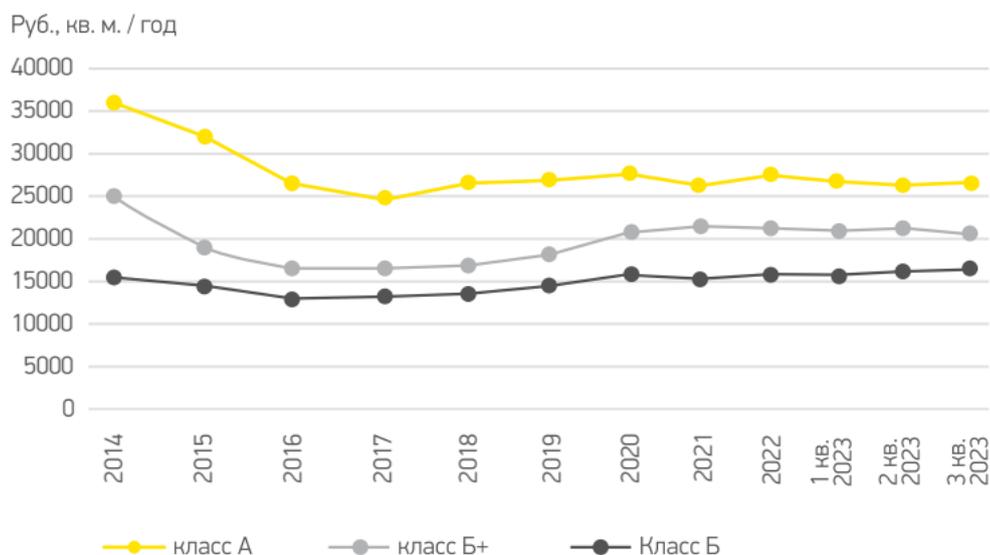


Рисунок 17 Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях

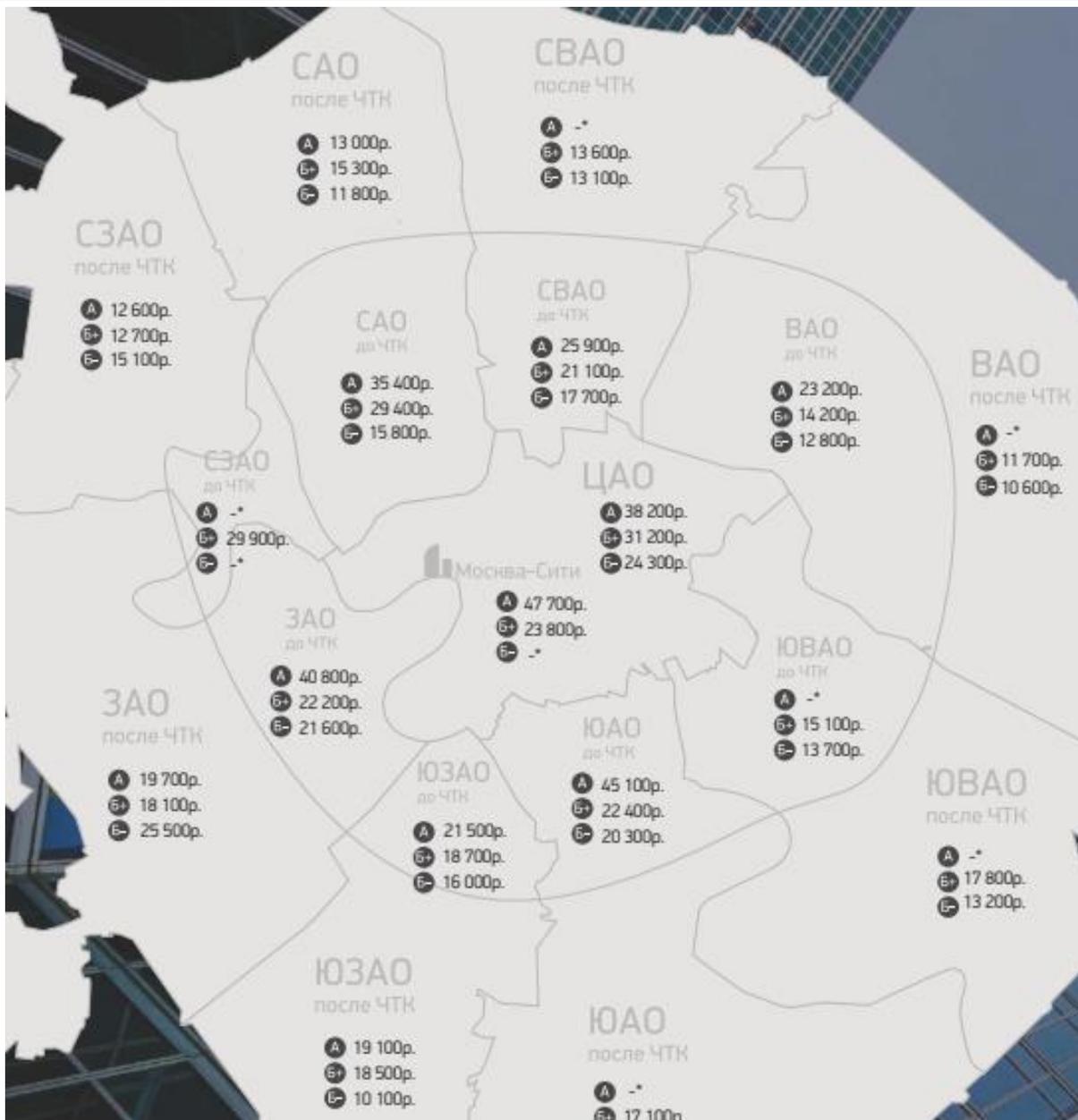


Рисунок 18 Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 4 кв. 2023 г

В 2019–2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах на продажу составляет 1,31 млн м² на август 2023 года.

Общий объем офисов на продажу составляет 394,6 тыс. м²; количество лотов, представленных этажами или блоками, составляет 553 штуки, средняя площадь лота – 714 м².

Наибольшее количество предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) относилось к экономической зоне между ТТК и МКАД – 82%. На втором месте объекты между ТТК и Садовым кольцом - 12%, объекты расположенные за МКАД – 4%, объекты внутри Садового кольца – 1%. Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись: • Офисное здание класса С (В-), Ленинградский просп., 47С3, площадью 19 147 кв. м; • Офисное здание класса С в р-не Перово, проезд 1-й Перова Поля, 9с1, площадью 18 404 кв. м.

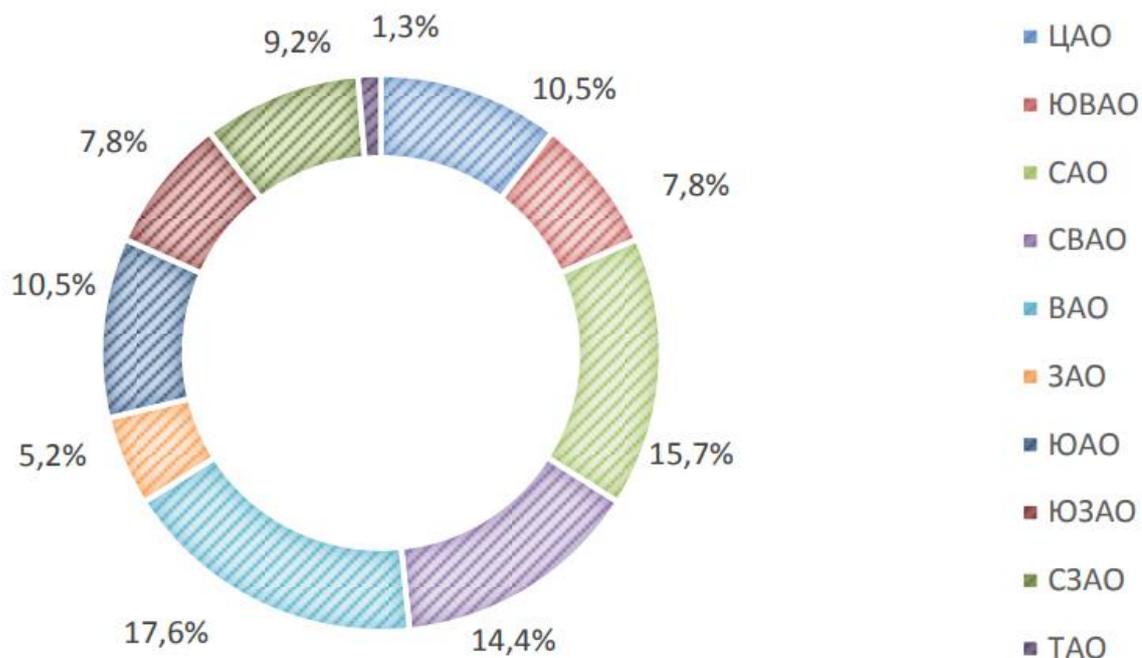


Рисунок 19 Распределение количества предложений о продаже по округам

Большинство экспонируемых офисных объектов в размере 22,9% - это помещения площадью до 500 - 1 000 кв. м. На объекты площадью свыше 3 000 кв. м приходится 19,6% предложений. Объекты площадью 100 - 250 кв. м занимают 15,0% предложений. 11,8% объектов реализуются в диапазонах 1 000 - 1 500 кв. м и 1 500 - 3 000 кв. м. Объекты площадью 250 - 500 кв. м занимают 3,9% предложений. Объекты площадью менее 100 кв. м занимают 7,2% предложений.

Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью 500 - 1 000 кв. м (22,9% предложений).

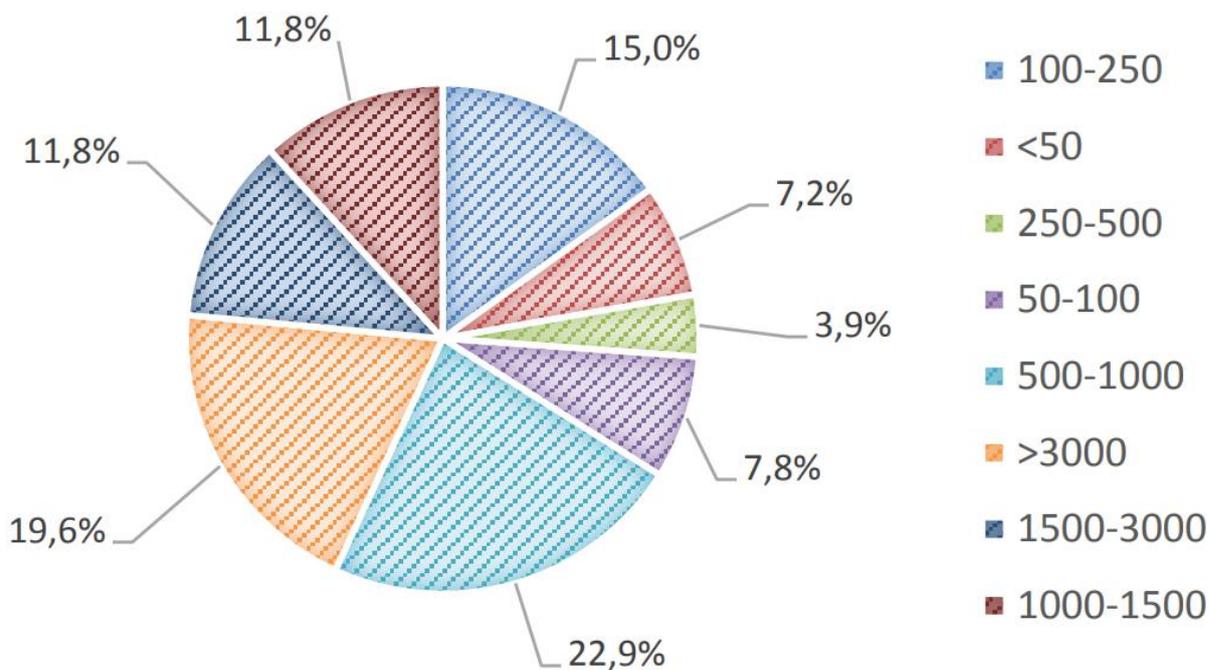


Рисунок 20 Распределение количества предложений о продаже по площадям

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-) по итогам 2022 году составляла - 233 428 руб./кв. м, между Садовым кольцом и ТТК - 182 636 руб./кв. м, между ТТК и МКАД – 138 292 руб./кв. м, за МКАД - 72 904 руб./кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

Самым дорогим округ – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 208 484 руб./кв. м. На втором месте по стоимости – Западный АО, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам 2022 года составила 181 467 руб./кв. м.

На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Северного округа – 160 764 руб./кв. м.

Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Северо-Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 119 925 и 120 186 руб./кв. м.

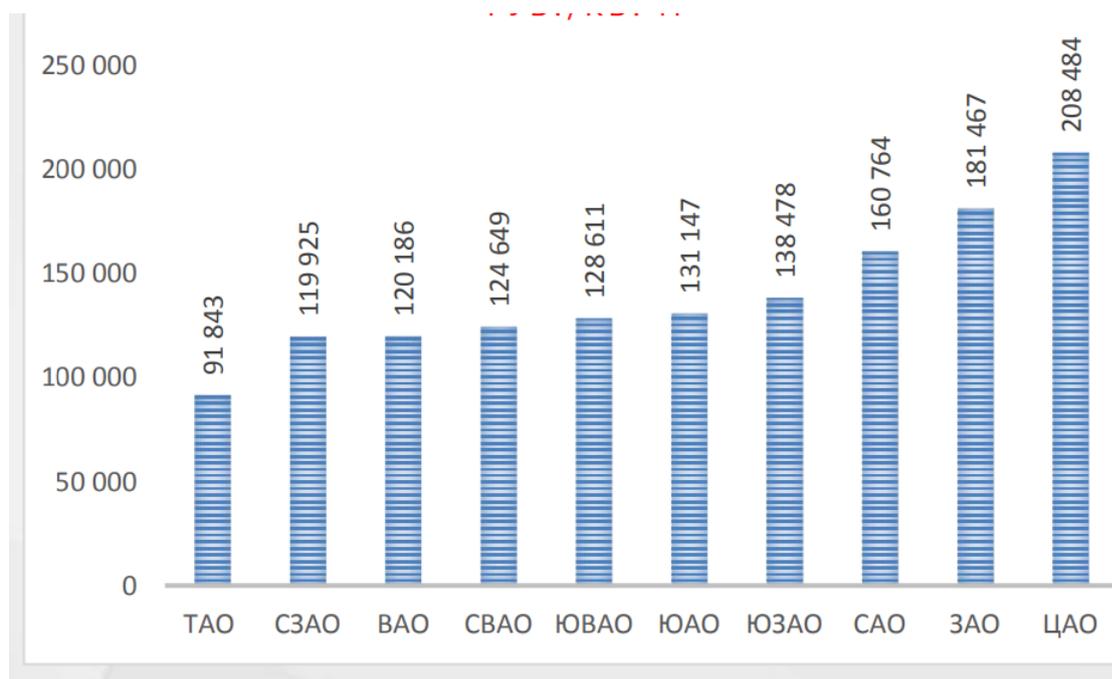


Рисунок 21 Стоимость приложения о продаже за 1 кв.м. по округам

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) варьируются в диапазоне 7,0-15,0%. в зависимости от административного округа, площади и прочих ценообразующих факторов.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ²⁵

Общая классификация помещений на рынке присутствия объекта капитального строительства ²⁶

Ключевым моментом работающего рынка является общепризнанность определений: и заказчик, и клиент, и партнеры, и другие участники должны вкладывать одинаковый смысл в используемые понятия. Рынок офисной недвижимости сегодня переживает бурный рост, и как любому быстрорастущему бизнесу, ему необходима стандартизация и классификация основополагающих определений и терминов. Ключевым моментом является общепризнанность определений: и заказчик, и клиент, и партнеры, и другие участники рынка должны вкладывать одинаковый смысл в используемые понятия.

Приведем пример: если открыть любое объявление о купле-продаже (или сдаче/съеме в аренду) офисного помещения, то можно увидеть немало двусмысленных фраз. Так, что такое "хороший ремонт" или что вкладывают авторы объявления в понятие "близость к метро"? Чтобы избежать дополнительных объяснений и сэкономить время была создана классификация офисных помещений, которая должна, по идее в очень емкой форме (буквально - в одной букве) отражать максимально полное описание здания или помещения. Заметим, что большинство базовых определений - в том числе и общеупотребительное деление офисов на классы А, В, С, D - пришло к нам с Запада (не без помощи компаний "большой четверки": Colliers International, Cushman&Wakefield/Stiles&Riabokobytko, Jones Lang LaSalle и Noble Gibbons - у них у всех иностранные корни). Очевидно, что не все эти понятия нашли единогласное понимание у участников. Причин для этого довольно много: это и большое количество маленьких компаний на рынке, и непростые отношения между лидерами рынка (конкуренция!), и отсутствие системообразующей организации на рынке коммерческой недвижимости (ее роль на себя никто из существующих объединений типа РГР и МАГР пока не решился взять). А к примеру, в США классификацию офисных помещений устанавливают такие организации, как Совет международных норм и Ассоциация владельцев и менеджеров недвижимости. Вместе с тем, нельзя сказать, что ситуация с классификацией офисных помещений совсем критическая - некий обобщенный стандарт на рынке есть. Более того, существует документ - правда, не признанный в форме отраслевого стандарта - классификация Московского исследовательского форума, куда входят все компании упомянутой большой четверки. Но у него есть один очень весомый недостаток - он не задает жестких требований к тому или иному классу. Образно говоря, профессиональное управление зданием является требованием *de facto* для офисов класса "А", но, судя по документу, и без него можно относить некоторые офисы к высшему разряду. Про то, что многие критерии довольно размыты, можно и не упоминать (взять, хотя бы названное "профессиональное управление"). Что же в итоге? Фундаментально все офисные помещения в зависимости от "качества" делятся - в порядке ухудшения - на категории "А", "В", "С" и "D", причем, последняя является совсем экзотикой, но некоторые участники все-таки используют и такое обозначение. Для того чтобы заменить субъективный термин "качество" на некие количественно-точные показатели, и были разработаны критерии отнесения к тому или иному классу.

Офисы класса "А"

Самые высококачественные здания и помещения, которые претендуют на класс "А" должны являться оптимальным решением для ведения бизнеса. Эти офисы расположены преимущественно в центральных районах города (для Москвы стандартом является Центральный административный округ), в относительно новых офисных комплексах с грамотными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. В основной своей массе это здания бизнес-центров с расширенной инфраструктурой, включающей централизованное обеспечение арендаторов средствами коммуникаций, связи, лучшими инженерными решениями, дублирование основных систем жизнеобеспечения. Чаще всего такие здания содержат охраняемую либо, что ценится выше, подземную парковку. Подразумевается профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий. Внутренняя отделка выполнена по авторскому дизайну (с учетом предпочтений

²⁵ п.11(б) ФСО №-7

²⁶ Источник: Московский исследовательский форум (в составе Colliers International, Jones Lang LaSalle, Noble Gibbons / CB Richard Ellis, Stiles & Riabokobytko / Cushman & Wakefield Healey & Baker).

крупнейших арендаторов), а архитектурное решение должно быть от известного и уважаемого авторитета в этой области. В последнее время стандарты и требования, предъявляемые к офисам класса А постоянно повышаются. появились т.н. интеллектуальные здания (или умные офисы), под которыми понимаются комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства; контроль и регулирование системной инфраструктуры из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса системы. На этом фоне многие бизнес-центры, построенные в 90-х годах и позиционировавшиеся как офисы класса А, не выдерживают конкуренции с новыми постройками и становятся офисами ниже классом. Преимущественно, арендаторами офисных помещений в бизнес-центрах класса А являются иностранные компании и крупнейшие представители российского бизнеса. Для более точного определения этот класс делят на три подкласса "А1", "А2", "А3" (иногда практикуется деление на "А+", "А", "А-" или "А++", "А+", "А", что по сути одно и то же). Вместе с тем, фундаментальных различий между этими подклассами немного, они скорее носят косметический характер.

Класс "А1" характеризуется следующими качественными свойствами:

- ✓ новое строительство (или возраст менее 3 лет);
- ✓ полностью настраиваемый под индивидуальные потребности микроклимат в помещениях;
- ✓ система централизованного поддержания необходимой температуры и влажности;
- ✓ фальшполы и подвесные потолки;
- ✓ высота каждого этажа . не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка . 2,7 метра);
- ✓ эффективная и рациональная планировка;
- ✓ наличие ресторана (или нескольких . в случае больших площадей), а также кафетерия;
- ✓ достаточное количество светлых окон, менее 20% комнат могут не иметь окон с видом на улицу;
- ✓ достаточное количество машино-мест на охраняемой (или подземной автостоянке);
- ✓ современные системы безопасности и инженерного обеспечения;
- ✓ дублирование и резервирование основных систем;
- ✓ профессиональное управление объектом недвижимости и сервисным обслуживанием.

Класс "А2" имеет следующие характеристики:

- ✓ полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки;
- ✓ менее жесткие требования к расположению здания;
- ✓ допускается не очень эффективная планировка и большее количество офисов без окон;
- ✓ несколько менее профессиональное управление объектом и сервисными службами;
- ✓ в целом очень близко по характеристикам к классу А1, но незначительно уступает ему по второстепенным параметрам (к примеру, не обязателен ресторан и дублирование только жизненно-важных систем).

Класс "А3" имеет следующие характеристики:

- ✓ реконструированное здание постройки середины или конца 90-х;
- ✓ менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции; . допускается некоторая неэффективность и нерациональность планировки;
- ✓ менее опытный и известный арендодатель и сервисные службы;
- ✓ в целом близко к классу А2, но возможны некоторые ухудшения по фундаментальным признакам (в частности, подземный паркинг может быть заменен наземной охраняемой стоянкой, а расположение . не обязательно в центральном районе города).

Отдельный и довольно спорный момент - критерий расположения. Проблема заключается даже не в том, что считать "центром" и "близкими к центру" территориями и даже не в том, что через несколько лет просто-напросто не останется пригодных под застройку площадей. Основная загвоздка заключается в том, что совсем не ясно, как классифицировать недавно построенные здания не в центральных частях города с продуманной архитектурой, отличными коммуникациями и инженерными системами... По всем критериям кроме расположения такие здания следовало бы отнести как минимум к категории "А2", а то и "А1". Поэтому многие риэлторские компании исключают из критериев требование к центральному

расположению здания класса А, оставляя только требование к транспортной доступности и близости к станциям метрополитена.

Офисы класса "В"

Помещения класса В находятся в иерархии офисных зданий на ступеньку ниже, чем офисы класса А, их еще называют бюджетными офисами или офисами эконом-класса. Вместе с тем, их отличия не носят принципиального характера: эти здания не претендуют на звание бизнес-центра, но практически полностью отвечают требованиям западных компаний к эргономичности и инженерии; в отделке используются просто хорошие материалы (без эксклюзивности); управляют ими преимущественно российские компании, которых с небольшой натяжкой можно назвать профессиональными управляющими. В основной своей массе офисные здания класса В - это офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации, хотя встречаются и реконструированные постройки более позднего периода. В последнее время многие из участников рынка отмечают такую тенденцию: компании арендуют офисы класса А для размещения топ-менеджмента и представительских целей, а для расположения основной массы персонала используются более дешевые офисы класса В (а в отдельных случаях и С).

Офисы класса "С"

Следующей позицией в классификации офисов является офисы класса С - это преимущественно здания советского времени постройки (различные НИИ, институты, заводоуправления и прочие), перепрофилированные под офисное использование. Таким строениям свойственны все прелести конторского метода организации труда. коридорная система, трудности с кондиционированием (полное отсутствие центрального кондиционирования), неудобный подъезд и отсутствие цивилизованного паркинга. Ремонт выполнен с использованием самых дешевых материалов, фасад здания, подчас, не отремонтирован и выглядит непрезентабельно. Управление непрофессиональное и страдает большим количеством недостатков. Иногда возникают проблемы с электрической мощностью и инфраструктурой (например, изношенные лифты и плохие оконные проемы). В целом, к офисам класса С относятся здания, которые не подходят по параметрам к классу В, но пригодны для более-менее производительной работы офисных служащих. Вместе с тем, спрос на аренду класса С практически не падает, из-за того, что постоянно появляются новые компании, которые вынуждены экономить на арендных платежах. Это преимущественно совсем небольшие компании.

Офисы класса "D"

Офисы класса D - это своего рода дно офисного рынка, ими практически не занимаются риэлторы в силу малого спроса на очень мало пригодные для ведения бизнеса строения. Эти офисы характеризуются устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения, давнего ремонта и построенные более 10 лет назад. Подчас, помещения нуждаются в капитальном ремонте. Вместе с тем, наличествует некоторого рода базовый сервис в виде автостоянки, столовой и простейших коммуникаций. В последние годы НИИ, которые получают доходы от сдачи офисов класса D, стараются привести их в божееський вид путем серьезной реконструкции и внедрения более-менее современных инженерных систем, одновременно повышая арендные ставки и переводя здания в категорию класса С.

Список основных требований к офисам:

1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая ВМС (Система Управления Зданием);
2. Профессиональное управление зданием;
3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
4. Система кондиционирования: не ниже 2-х трубной, либо соответствующий ей аналог;
5. Подвесные потолки; 6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2.7 м;
6. Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);
7. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки);
8. Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;

-
9. Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд;
 10. Подземная парковка;
 11. Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;
 12. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв.м. арендуемой площади здания;
 13. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12%;
 14. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании; 16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания; (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения);
 15. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 кв.м.;
 16. Современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
 17. Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства;
 18. Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров.

Очевидно, что данная классификация достаточно понятна и удобна, но как было сказано выше – она не универсальна. Поэтому, на сегодняшний день, поиск помещения лишь с указанием интересующего вас класса вряд ли возможен.

Помещения свободного назначения (ПСН) – это особый вид коммерческой недвижимости. Выражение «помещение свободного назначения» - не юридический термин, а скорее разговорный, который часто встречается в объявлениях продавцов и арендодателей. Речь идет об отдельно стоящих небольших зданиях (либо их части), которые могут быть использованы в других целях. Например, под офис, склад, магазин или кафе. Следует иметь в виду, что в каждом конкретном случае к ПСН предъявляются индивидуальные требования.

Часто под ПСН подразумевают также нежилые помещения, расположенные на первых этажах в новостройках. В последнее время офисы и магазины стали активно появляться и на первых этажах давно построенных домов. Так всем удобнее и комфортнее. Жителям проще, потому что продуктовый магазин располагается под боком. Владельцу же обеспечен постоянный поток покупателей, а значит доход и прибыль. Хотя, в случае возникновения на первом этаже жилого дома, например, рюмочной, комфорт и удобства многих жителей будут попораны.

Само появление ПСН во многом обусловлено активным развитием малого бизнеса, требующего помещений для своей деятельности.

Для любого ПСН существует оптимальный вид использования, исходя из его месторасположения и конструктивных особенностей. С точки зрения арендной ставки, торговые площади рентабельнее, но не всегда их можно использовать. Если ПСН находится в центре города, если в него легко попасть с оживленной улицы, то логичнее открыть здесь магазин или салон красоты. А если место потише, то лучше обустроить офис.

ПСН встречается и в индустриальной недвижимости. Так, склад может быть использован под автосервис или производство.

Многофункциональность ПСН, особенности их использования в зависимости от каждой конкретной ситуации приводят к тому, что ПСН не поддаются четкой систематизации. Как правило, девелоперы заранее не определяют назначение ПСН.

Предприниматели как охотно арендуют, так и покупают ПСН. В случае аренды они предъявляют собственные требования к качественным характеристикам ПСН, внимательно изучают пакет услуг, предлагаемый арендодателем. В случае же приобретения ПСН в собственность его хозяин всегда имеет возможность трансформировать свой актив, во что сочтет нужным, при необходимости – продать.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика сегмента рынка объекта оценки.

Характеристики сегмента рынка объектов оценки *

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Разрешенное использование	Нежилое/офисные площади свободного назначения
2.	Местоположение	г.Москва, ЮВАО
3.	Техническое состояние	удовлетворительное
4.	Состояние отделки	среднее состояние отделки
4.	Площадь	сопоставимая с объектом оценки (от 1000 кв.м.)
5.	Капитальность	капитальные здания
6.	Тип недвижимости	отдельно стоящие здания
7.	Класс помещений	класс "С"

Примечание:

* - Согласно п.11(б) ФСО-7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА ²⁷

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) и сделок аренды с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки

В ходе сегментирования рынка, описанного выше, в соответствии с очерченными критериями сегмента рынка объектов оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объектов оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <https://ruads.net> – архив объявлений «АВИТО»; <https://архивоценщика.рф> – архив объявлений «АВИТО», «ЦИАН»;
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

Правило отбора аналогов:

Выбор аналогов осуществляем исходя из обозначенного выше сегмента рынка, соответствующего функционального назначения площадей, в основном исходя из местоположения объектов недвижимости, а также площади объектов недвижимости.

При необходимости и наличии информации, описывающей объекты, участвующие в выборке, в качестве дополнительного критерия выбора аналога используем критерий технического состояния, группы капитальности строения, этаж расположения, типа здания объектов недвижимости.

Принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, поиск предложений произведен по следующим показателям:

²⁷ п.11(в) ФСО №-7

-
- ✓ в анализе были представлены также аналоги, отличающиеся по некоторым ценообразующим факторам (например: отделка, местоположение внутри административного округа ЮВАО, техническое состояние здания/внутренней отделки, площадь), тем не менее, выбор объектов аналогов осуществлялся по наибольшему соответствию основных ценообразующих характеристик объекта оценки и объектов аналогов.
 - ✓ учитывая площадь объекта оценки, из выборки по продаже исключены объекты менее 1000 кв.м., выборки по аренде – менее 100 кв.м. (учитывалась как полезная площадь, так и вспомогательные площади);
 - ✓ преимущественно отдавалась предложениям объектов недвижимости, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, с наибольшим объемом подтвержденной информации.

Ниже в таблице представим анализ предложения купли-продажи и аренды объектов аналогов, а также обоснование применения или отказ от их использования.

Анализ предложения рынка купли-продажи объектов в сегменте объектов оценки

№п.п.	Дата предложения	Тип	Адрес	Административный округ	Площадь, кв.м.	Техническое состояние (отделка)	Стоимость предложения, руб. с НДС	Стоимость предложения, руб./кв.м. с НДС	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
1	20.12.2023	Нежило/офисные площади свободного назначения	Москва, Угрешская ул., 35с1	Печатники (ЮВАО)	5 145,0	удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	560 000 013	108 844	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_5145_m2_3432852223	Не используется, т.к. отличается отделкой помещений
2	31.12.2023	Нежило/офисные площади свободного назначения	Москва, Новоосталовская ул., 10	Южнопортовый (ЮВАО)	1 747,5	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	242 000 000	138 484	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1748_m_3568102951	Используется, т.к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
3	10.01.2024	Нежило/офисные площади свободного назначения	Москва, 6-я Кожуховская ул., 26	Южнопортовый (ЮВАО)	4 232,3	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	515 000 000	121 683	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4232.3_m_3143748790	Используется, т.к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
4	02.01.2024	Нежило/офисные площади свободного назначения	Москва, Волгоградский пр-т, 45	Печатники (ЮВАО)	1 504,0	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	100 000 000	66 489	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1504_m_2459120376	Не используется, т.к. отличается по типу недвижимости (является встроенным помещением на 7 этаже)
5	28.12.2023	Нежило/офисные площади свободного назначения	Москва, Нижегородская ул., 94к4	Нижегородский (ЮВАО)	3 715,4	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	485 399 520	130 645	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3715.4_m_3293925102	Не используется, т.к. реализуется на торгах
6	01.01.2024	Нежило/офисные площади свободного назначения	Москва, Боенский пр., 9	Нижегородский (ЮВАО)	1 444,0	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	199 999 990	138 504	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1444_m2_m_volgogradskiy_prospekt_v_3668051997	Используется, т.к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
7	19.12.2023	Нежило/офисные площади	Москва, Грайвороновская	Текстильщик и (ЮВАО)	10 493,4	удовлетворительное (среднее)	1 049 340 000	100 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/	Не используется, т.к. отличается по типу

№п.п.	Дата предложения	Тип	Адрес	Административный округ	Площадь, кв.м.	Техническое состояние (отделка)	Стоимость предложения, руб. с НДС	Стоимость предложения, руб./кв.м. с НДС	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
		свободного назначения	ул., 23			состояние отделки)			imost/prodazha_ofisov_10_493_m2_3717695410	недвижимости (является встроенным помещением на 1 этаже)
8	23.12.2023	Нежилое/офисные площади свободного назначения	Москва, ул. Трофимова, 14с1	Южнопортовый (ЮВАО)	3 540,0	удовлетворительное (улучшенная отделка)	489 999 720	138 418	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3540_m_2500032746	Не используется, т.к. отличается отделкой помещений
9	09.01.2024	Нежилое/офисные площади свободного назначения	Москва, Авиамоторная ул., 59	Лефортово (ЮВАО)	1 215,0	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	159 999 996	131 687	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_1215_m2_2889441059	Используется, т.к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
						Минимальное значение, руб./кв.м.		66 489		
						Максимальное значение, руб./кв.м.		138 504		
						Среднее значение, руб./кв.м.		119 417		

Выводы:

1. Рынок купли-продажи в сегменте оцениваемого объекта развит, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости предложения составляет от 66 489 руб./кв.м. до 138 504 руб./кв.м., среднее значение 119 417 руб./кв.м.
3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:
 - ✓ местоположения (транспортная и пешеходная доступность, расположение относительно красной линии)
 - ✓ техническое состояние здания.
 - ✓ состояние и уровень внутренней отделки
 - ✓ общая площадь
 - ✓ капитальность
4. В сегменте наблюдается общая зависимость цены предложения от размера предлагаемых площадей.
5. Не установлена зависимость цены предложения от этажности здания. Все рассматриваемые объекты сопоставимы по этажности с оцениваемыми зданиями.

Анализ предложения рынка аренды объектов в сегменте оцениваемых объектов

№п.п.	Дата предложения	Тип	Адрес	Административный округ	Площадь, кв.м.	Техническое состояние (отделка)	Стоимость предложения, руб./кв.м./месяц с НДС	Источник информации
1	25.12.2023	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Угрешская ул., 2с1	Печатники (ЮВАО)	370,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	700	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_370_m_3579352167
2	20.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Южнопортовая ул., 3с7	Печатники (ЮВАО)	4 200,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 667	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_4200_m_2878136326
3	15.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, 3-й Угрешский пр., 6с5	Печатники (ЮВАО)	134,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 485	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_134m2_3-y_ugreshskiy_pr-d_6s5_3655515072
4	09.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Южнопортовая ул., 7с7	Печатники (ЮВАО)	534,20	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 022	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskie_pomescheniya_534.2_m_1619576790
5	09.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Новохохловская ул., 23с1	Нижегородский (ЮВАО)	1 500,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 250	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1500_kv.m_3121566586
6	22.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Смирновская ул., 6/14с8	Нижегородский (ЮВАО)	600,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 167	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/600_kv._m._osobnyak_s_ogorozhennoy_territoriy_3716111585
7	18.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Шарикоподшипниковская ул., 11с1	Южнопортовый (ЮВАО)	871,90	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 583	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_871.9_m_3628087077
8	05.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, ул. Трофимова, 27к1	Южнопортовый (ЮВАО)	642,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 250	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_642_m_2403906619
9	09.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, 2-й Южнопортовый пр., 15с2	Южнопортовый (ЮВАО)	572,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 500	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_572_kv.m_3216776006
10	07.02.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Южнопортовая ул., 7с7	Южнопортовый (ЮВАО)	4 221,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 137	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_4221_m_3101521080
11	09.02.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, ул. Юных Ленинцев, 25	Текстильщики (ЮВАО)	1 500,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 166	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1500_m_2052253877
12	08.02.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, Летняя ул., 10/1	Люблино (ЮВАО)	585,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 111	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_585_m_3613701190

№п.п.	Дата предложения	Тип	Адрес	Административный округ	Площадь, кв.м.	Техническое состояние (отделка)	Стоимость предложения, руб./кв.м./мес с НДС	Источник информации
13	18.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, 2-й Южнопортовый пр., 16с5	Южнопортовый (ЮВАО)	572,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 500	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_572_m_3310115117
14	18.01.2024	нежилое/офисное/свободного назначения	Москва, 2-й Южнопортовый пр., 33с1	Южнопортовый (ЮВАО)	870,00	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	1 083	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_870_m_3342629117
Минимальное значение, руб./кв.м.							700	
Максимальное значение, руб./кв.м.							1 667	
Среднее значение, руб./кв.м.							1 259	

Выводы:

1. Рынок аренды в сегменте оцениваемого объекта развит, данных для реализации доходного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости аренды составляет от 700 руб./кв.м. до 1 667 руб./кв.м., среднее значение 1 259 руб./кв.м.
3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:
 - ✓ местоположения (транспортная и пешеходная доступность, расположение относительно красной линии)
 - ✓ техническое состояние здания.
 - ✓ состояние и уровень внутренней отделки
 - ✓ общая площадь
4. В сегменте наблюдается общая зависимость цены предложения от размера предлагаемых площадей
5. Не установлена зависимость цены предложения от этажа расположения.
6. В силу достаточно развитого рынка аренды офисных площадей, классом сопоставимым с оцениваемыми объектами, Оценщик принимает для расчета аналоги, стоимость предложения аренды которых, должна быть сопоставима со среднерыночной стоимостью в целом по рынку.

3.3.2. Анализ рынка купли-продажи земельных участков

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- ✓ Земли сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Земли населенных пунктов;
- ✓ Земли промышленности и иного назначения;
- ✓ Земли особо охраняемых территорий;
- ✓ Земли лесного фонда;
- ✓ Земли водного фонда;
- ✓ Земли запаса.

2. Целевого назначения земель (разрешенное использование) можно представить по общепринятой рыночную и нормативную:

- Под административно-производственные цели (под коммерческую застройку);
- Под индивидуальное жилищное строительство (под коттеджное строительство; под загородные дома и резиденции);
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- ✓ Собственность;
- ✓ Аренда;
- ✓ Постоянное бессрочное пользование.

4. Местоположения и окружения:

- ✓ Район центра города;
- ✓ Приближен к центру;
- ✓ Удален от центра;
- ✓ Пригород (в прочих населенных пунктах).

Или, если земельный участок находится вне города, то логичнее для целей оценки (в том числе для введения корректировок на местоположение) использовать следующую классификацию:

- ✓ Областной центр
- ✓ Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
- ✓ Райцентры с развитой промышленностью
- ✓ Райцентры сельскохозяйственных районов

- ✓ Прочие населенные пункты
- 2. Размера земельного участка:
 - ✓ Мелкие участки до 0.5 га;
 - ✓ Средние участки 0.5 - 5 га;
 - ✓ Большие участки 5 - 20 га;
 - ✓ Крупные участки свыше 50 га.

Сегментация по площади может также быть индивидуальной, в зависимости от представленных на рынке площадей аналогов, что будет показано непосредственно в Анализе сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

- 3. Наличия доступных для подключения к земельному участку коммуникаций:
 - ✓ Газоснабжение;
 - ✓ Электроснабжение;
 - ✓ Теплоснабжение;
 - ✓ Водоснабжение;
 - ✓ Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Как известно, особое внимание следует уделить выбору земельного участка, так как выбор места является основным критерием успешности будущей деятельности.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика сегмента рынка объекта оценки.

Таблица 19

Укрупненная характеристики сегмента рынка *

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Целевого назначения земель (разрешенное использование)	Земельные участки под общественно-деловую застройку
2.	Вида права пользования земельным участком	Собственность/аренда
3.	Местоположения и окружения	г.Москва
4.	Размера земельного участка	Сопоставимый с оцениваемым объектом

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
5.	Наличия доступных для подключения к земельному участку коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

Примечание:

* - Согласно п.11(б) ФСО-7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В ходе сегментирования рынка, описанного выше, в соответствии с очерченными критериями сегмента рынка объектов оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объектов оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <https://ruads.net> – архив объявлений «АВИТО»; <https://архивоценщика.рф> – архив объявлений «АВИТО», «ЦИАН»;
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

Правило отбора аналогов:

Выбор аналогов осуществляем исходя из обозначенного выше сегмента рынка, соответствующего функционального назначения площадей, в основном исходя из местоположения объектов недвижимости, а также площади объектов недвижимости.

При необходимости и наличии информации, описывающей объекты, участвующие в выборке, в качестве дополнительного критерия выбора аналога используем критерий вид права, наличие объектов капитального строительства и пр.

Принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, поиск предложений произведен по следующим основным критериям (ценообразующим факторам):

1. **Разрешенное использование (категория земель)** – изначально в выборке участвуют только земли населенных пунктов с разрешенным использованием – под общественно-деловую застройку.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- ✓ realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- ✓ www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- ✓ www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Торгово-офисный сегмент рынка земельных участков представлен земельными участками, предназначенными для использования под:

— магазины, торговые, торгово-развлекательные и торгово-выставочные центры, иные торговые и развлекательные объекты;

— офисные, административные и иные здания общественного назначения, объекты, предназначенные для обслуживания населения и организаций;

— бары, кафе, рестораны и иные предприятия общественного питания (в том числе закусочные, столовые, предприятия быстрого питания и т.д.);

— предприятия временного или постоянного проживания людей (хостелы, общежития, мотели, гостиницы и т.д.);

— схожие с торгово-офисным сегментом типы объектов в основном социального назначения: музеи, школы, больницы, детские сады, администрации и другие здания государственных или муниципальных органов;

— иные типы объектов, имеющие с наибольшей вероятностью набор ценообразующих факторов, характерный для торгово-офисного сегмента рынка земельных участков. В частности, к таким участкам могут относиться участки, предназначенные для ведения определенного бизнеса, (например, под здания автосалонов, аквапарков и т.д.);

— объекты свободного назначения – объекты, которые не имеют строгого назначения и могут быть использованы в различных целях в рамках торгово-офисной деятельности.

Указание на сегмент рынка по каждому из видов разрешенного использования земельных участков, указанного в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412), представлено в приложении к настоящим сборникам.

2. **Местоположение** – для целей оценки (в том числе для введения корректировок на местоположение) использовался показатель местоположение в зависимости от окружающей застройки. Если рынок в сегменте объекта не развит, то допускается расширения территории исследования, за счет территорий схожих по социально-экономическим показателям.
3. **Площадь** – наиболее подходящими будут аналоги, относящиеся к площадному сегменту оцениваемого объекта.

В силу того, что рынок в сегменте рынка не развит, в анализе были представлены также аналоги, отличающиеся по некоторым ценообразующим факторам (например: местоположение, площадь, вид права), тем не менее, выбор объектов аналогов осуществлялся по наибольшему соответствию основных ценообразующих характеристик объекта оценки и объектов аналогов

Ниже в таблице представим анализ предложения купли-продажи земельных участков под общественно-деловую застройку в г.Москва:

Анализ предложения земельных участков

№п. п.	Дата предложения	Адрес	Район	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 кв.м., руб.	Назначение	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
1	14.12.2023	Москва, ул. Вучетича, 1А	Тимирязевский (САО)	5 800	300 000 000	51 724	Под общественно-деловую застройку	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_promnaznacheniya_3714033651	Не используется, т. к. продается в качестве имущественного комплекса (арендный бизнес)
1	05.01.2024	Москва, Верейская ул., 10к1	Можайский (ЗАО)	5 400	340 000 000	62 963	Под общественно-деловую застройку	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_3305644047	Не используется, т. к. продается в качестве имущественного комплекса (арендный бизнес)
2	30.08.2023	Москва, ул. Сталеваров, 4к2, кад.№77:03:0006025:12122	Ивановское (ВАО)	270	10 500 000	38 889	Под общественно-деловую застройку	Информационный портал "АрхивОценщика.рф" https://архивоценщика.рф (Идентификационный номер объявления: 1311249307)	Не используется, т. к. аналог отличается от объекта оценки по основному ценообразующему фактору – местоположение
3	10.01.2024	Москва, 9-я ул. Соколиной Горы, 8	Соколиная Гора (ВАО)	5 500	195 000 000	35 455	Под общественно-деловую застройку	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznacheniya_3221124630	Не используется, т. к. продается в качестве имущественного комплекса (арендный бизнес)
4	11.10.2023	г Москва, ул 1-я Владимирская, вл 18 А, кад.№77:03:0006009:12	Перово (ВАО)	4 529	150 000 000	33 120	Под общественно-деловую застройку	Информационный портал "АрхивОценщика.рф" https://архивоценщика.рф (Идентификационный номер объявления: 2633618732)	Не используется, т. к. стоимость предложения существенно ниже среднерыночной стоимости в целом по рынку
5	16.12.2023	Москва, Ижорский пр., 5А	Дмитровский (САО)	16 000	750 000 000	46 875	Под общественно-деловую застройку	Информационный портал "АрхивОценщика.рф" https://архивоценщика.рф (Идентификационный номер объявления: 2642483773)	Не используется, т. к. аналог отличается от объекта оценки по основному ценообразующему фактору – местоположение
6	15.08.2023	г Москва, ул Енисейская, вл 7, стр 4, кад.№ 77:02:0014008:48	Бабушкинский (СВАО)	1 256	85 000 000	67 675	Под общественно-деловую застройку	Информационный портал "АрхивОценщика.рф" https://архивоценщика.рф (Идентификационный номер объявления: 272511625)	Не используется, т. к. продается в качестве имущественного комплекса (арендный бизнес)
7	13.12.2023	Москва, Грайвороновская ул., 5с1	Текстильщики (ЮВАО)	15 629	700 000 000	44 789	Под общественно-деловую застройку	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_2596560808	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки

№п. п.	Дата предложения	Адрес	Район	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 кв.м., руб.	Назначение	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
8	25.03.2023	Москва, Хорошёвское ш. (рядом станции метро Полежаевская, Хорошёвская, Беговая)	САО	19 000	1 000 000 000	52 632	Под общественно-деловую застройку	Информационный портал "АрхивОценщика.рф" https://архивоценщика.рф (Идентификационный номер объявления: 2962381042)	Не используется, т. к. неизвестен точный адрес объекта
9	19.12.2023	Москва, ул. Ермакова Роцца, 7АС1	Пресненский (ЦАО)	19 140	1 700 000 000	88 819	Под общественно-деловую застройку	https://www.cian.ru/sale/commercial/296318605/	Не используется, т. к. продается в качестве имущественного комплекса (арендный бизнес)
10	25.12.2023	Москва, Южнопортовая ул., 15с23	Печатники (ЮВАО)	5 600	330 000 000	58 929	Под общественно-деловую застройку	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_3452313138	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
11	13.12.2023	Москва, улица Кирпичные Выемки, земельный участок 2/1	Чертаново Южное (ЮАО)	8 177	450 000 000	55 032	Под общественно-деловую застройку	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot_promnaznacheniya_3167830542	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
Минимальное значение, руб./кв.м.						33 120			
Максимальное значение, руб./кв.м.						88 819			
Среднее значение, руб./кв.м.						53 075			

Выводы:

1. Рынок купли-продажи в сегменте оцениваемого объекта не развит, с учетом расширения территории исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости предложения продажи земельных участков составляет от 33 120 руб./кв.м. до 88 819 руб./кв.м., среднее значение 53 075 руб./кв.м.
3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:
 - ✓ доступ к подключению коммуникаций
 - ✓ площадь
 - ✓ наличие объектов капитального строительства
 - ✓ вид права пользования
 - ✓ местоположения (транспортная и пешеходная доступность) в зависимости от удаленности от центра города
4. На рынках недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и вполне устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется не только для нормального проживания, работы сотрудников, нормальной эксплуатации зданий, но и технического обслуживания и ремонта. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки.

Рост спроса на здания и строения вызывает рост спроса и цен на землю, увеличивая долю земли в стоимости единого объекта недвижимости и, наоборот, падение спроса вызывает снижение доли земли. Следовательно, об этом показателе можно судить по состоянию строительной отрасли, как по индикатору инвестиционной деятельности.

Можно предположить, что сложившиеся соотношения (доли рыночной стоимости земельных участков в общей стоимости единых объектов недвижимости) будут:

- сохраняться при нормальном стабильном росте строительной индустрии,
- снижаться при падении темпов строительства,
- повышаться при ускорении роста строительной отрасли.

В связи с тем, что земельные участки под оцениваемыми зданиями и помещениями не выделены, нет информации по доли земельного участка от общей площади земельного участка на весь Бизнес парка «IQ-park», площадью 250 199 кв.м. (кад.№77:04:0003003:131), а также в связи с тем, что согласно задания на оценку необходимо определить рыночную стоимость объектов оценки без учета земельного участка, то Оценщик вынужден определить долю участка, приходящегося на оцениваемые здания (помещения), исходя из статистических данных (метод на основе аналитических/статистических данных), рассматриваемого сегмента рынка на дату оценки. В качестве статистических данных по рынку, Оценщик применяет Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н), значения составляют от 16,6% до 49,6% в зависимости от ВРИ, типа недвижимости и прочих факторов

Данные показатели подтверждаются следующими аналитическими источниками информации: Методические указания о государственной кадастровой оценке (Приложение №7 Приказа № П/0336 от 4 августа 2021 года), где доля земельных участков, приходящихся на офисные здания, в т.ч. их благоустройство и внешние сети, составляет от 15 до 55%.

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Факторы, определяющие величину спроса:

- ✓ платежеспособность населения;
- ✓ изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- ✓ изменение в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;
- ✓ изменения во вкусах и предпочтениях населения (важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать);
- ✓ условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособности спроса ведет к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости.

Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно также отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

Факторы, определяющие величину предложения:

- ✓ наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- ✓ объемы нового строительства и затраты на него, включая:
 - Интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья.
 - Положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства.
 - Текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты.
 - Соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости.
 - Затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса.

Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основное соотношение, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет.²⁸

Цена на землю, как и на любой другой товар, определяется спросом и предложением. Следуя экономической закономерности, по мере снижения цены на рынке увеличивается спрос, с ростом цены, спрос падает. Однако эта закономерность не работает, точнее, не всегда работает на земельном рынке.

Парадокс в том, что увеличение цены зачастую ведет не к снижению, а, напротив, повышению спроса. И наоборот. Происходит это потому, что земля – весьма специфический объект рыночных отношений. Во-первых, потому, что это ресурс конечный, как вообще, так в отдельном взятом месте. Следовательно, любое повышение цены воспринимается рынком как следствие ажиотажного спроса, за которым непременно должно последовать исчезновение продукта. Поэтому нужно брать сегодня, пока завтра не стало еще дороже. И потом, высокая стоимость земли – это главный признак популярности места.

Подобное манипулирование сознанием весьма активно используют некоторые игроки рынка в своих корыстных целях.

И наоборот, относительно низкая цена земли, истолковывается как свидетельство ее низких потребительских свойств. Хотя это и не всегда так. Поэтому, например, крупные земельные собственники придерживаются сельхозземли, дозированно выкладывая их на рынок.

Вообще, когда говорится, что спрос определяет цену на какой-либо товар, относительно земли следует уточнить, что есть 3 вида спроса:

- ✓ спрос на обладание землей вообще,
- ✓ спрос на участок земли с заранее известными потребительскими свойствами,
- ✓ спрос на конкретную землю, в конкретном месте.

Что касается первого вида спроса, назовем его «объективный спрос», то на него влияют достаточно стандартные факторы, известные во всем мире:

- ✓ демографические факторы,
- ✓ экономические факторы,
- ✓ социальные факторы,
- ✓ экологические факторы.

Второй вид спроса – субъективный, или покупательский. Это спрос на объекты земельного рынка с конкретным набором потребительских свойств.

Факторы, влияющие на повышение покупательского спроса на земельные участки, могут быть следующими:

- ✓ масштабные инвестиции в развитие инфраструктуры,

²⁸ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html>

-
- ✓ развитие дорожной сети,
 - ✓ коммуникации,
 - ✓ активное строительство вокруг.

Характерно, что лишь чуть больше половины опрошенных в ходе маркетинговых исследований, помимо объективного спроса на землю, обладают еще и субъективным, то есть более-менее четко представляют себе параметры и характеристики желаемого земельного участка. Вторая половина, готовы рассматривать любые предложения. Поэтому предполагается, что они наиболее подвержены процессу управления спросом.

Однако субъективный спрос на землю не надо путать с искусственным спросом. Искусственный спрос на землю – это искусственно стимулируемый спрос на земельные участки в отдельно взятой местности, или по отдельно взятому направлению. Как правило, этот спрос формируется под воздействием достаточно условных факторов:

- ✓ например, некая энергетика места и его эмоциональное восприятие людьми. Исторически сложившийся высокий статус недвижимости в данной местности, обусловленный проживанием там специального контингента – госчиновников высокого ранга, творческой богемы, финансовой элиты.
- ✓ искусственно подогреваемый спрос с применением маркетинговых и PR-технологий, в результате которого преднамеренно завышаются потребительские свойства земли в определенной местности или по определенному направлению. При этом у потребителя намеренно формируется искаженное представление о мнимом рыночном превосходстве одного земельного товара над другим (по территориальному принципу).

Это явление еще принято называть «раскруткой направления». Процесс этот довольно трудоемкий и затратный. Однако выгоду от этого получают сразу несколько категорий игроков рынка. Поэтому все чаще речь идет о создании межцеховых альянсов, консолидирующих свои усилия для достижения общей цели.

Заинтересованные в данном случае стороны:

- ✓ собственники земли,
- ✓ ленд-девелоперы,
- ✓ инвесторы и застройщики,
- ✓ риэлторы,
- ✓ СМИ (главным образом, профильные).

Экономическая целесообразность такого предприятия:

- ✓ большой объем оптовых продаж земли,
- ✓ повышение рыночной цены земли,
- ✓ оптимизация расходов на перевод из одной категории в другую за счет больших объемов,
- ✓ оптимизация расходов на первичный ленд-девелопмент (подведение коммуникаций, строительство дорог, получение разрешительной документации на строительство),
- ✓ оптимизация маркетинговых усилий,
- ✓ высокая ликвидность недвижимости на «раскрученных» направлениях
- ✓ большой размер консолидированного рекламного бюджета по направлению.

Искусственно подогреваемый спрос на фоне ограниченного или дозированного предложения приводит к взвинчиванию цен. Не только на саму землю. Здесь завышены цены на все: на строения, на сервис, на товары повседневного спроса. Причем, дорогое, в данном случае, не означает хорошее. Оно дорогое потому, что других цен здесь просто нет.

В данном случае, и спрос и предложение на рынке формируется одними и теми фигурантами, причем, потребитель, вопреки всем рыночным канонам, в их число не входит. В итоге, на лицо явная

переоцененность направления как следствие гиперспроса. А гиперспрос – это, в данном случае, результат умелого управления спросом.

Однако этот процесс не может продолжаться до бесконечности и не только в силу своей абсурдности, а прежде всего потому, что реальные интересы потребителя не ставятся здесь во главу угла.

Как только «направление-фаворит» наберет свою критическую массу, те потребительские преимущества, за счет акцентирования на которых цены росли, перестанут существовать. А на смену им придут отрицательные потребительские свойства, такие как высокая плотность застройки, перенаселенность, высокая нагрузка на экологию и коммуникации, перегруженные транспортные артерии. Все это повлечет за собой отток населения и снижение цены на недвижимость, в том числе, на землю. Причем, люди, приобретавшие недвижимость с целью вложения средств и получения прибыли, в случае начала снижения цен попытаются продать свою недвижимость первыми, что приведет к еще большему падению цен. В любом случае, пострадает потребитель²⁹.

3.4.1. Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки зданий и помещений

1. Передаваемые права

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

Введение корректировки на вид передаваемых прав целесообразно проводить, когда отсутствует информация о цене предложения на сегменте рынка аренды объекта капитального строительства, путем расчета валового рентного мультипликатора (зависимость цены предложения право собственности от цены предложения права пользования (аренды)).

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки самим продавцом, т. Е. предоставление покупателю рассрочки (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

²⁹ www.ezem.ru/info/analitika/1225106968.html

4. Разрешенное использование

Разрешенное использование площадей ограничивает виды их возможного использования. Так например площади свободного назначения более практичны по сравнению узкоспециализированными площадями, в случае серьезных изменений на рынке в плане превалирования тех или иных функциональных площадей.

Введение корректировки на разрешенное использование целесообразно проводить, когда отсутствует информации о цене предложения на сегменте рынка объекта капитального строительства.

5. Местоположение

Местоположение - хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

6. Коммуникации

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования.

7. Площадь

Характеристика учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших.

8. Техническое состояние здания (внутренней отделки)

Удовлетворительное состояние зданий снижает их стоимость по сравнению со зданиями в хорошем состоянии, объекты с улучшенной отделкой выше по стоимости предложения, в отличии от объектов с простой отделкой помещений.

9. Тип здания/помещения

Данный фактор включает в себя вид объекта: отдельно стоящее или встроенное. Для потенциального инвестора отдельно стоящее здание более привлекательно, чем пристроенное здание или встроенные помещения. Также пристроенное здание является предпочтительней встроенных помещений.

3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Анализ рынка объектов оценки позволяет сделать следующие выводы:

- На рынок недвижимости России и г. Москва в частности продолжают оказывать влияние экономический спад, валютные колебания и общая неопределенность ситуации
- На протяжении года спросом у арендаторов пользовались офисные помещения с качественной отделкой и современными эффективными планировками пространства. В 2024 г. подобные опции по-прежнему будут иметь преимущество.
- Высокий объем сделок в офисном сегменте формирует заполняемость наиболее востребованных качественных объектов. При этом рынок испытывает нехватку предложения крупного объема (от 5 000 кв. м) в аренду.
- Ожидается сохранение интереса к покупке со стороны крупных компаний (от 5 000 кв. м) и небольших частных инвесторов (50 – 150 кв. м). По мере уменьшения привлекательных вариантов в построенных объектах спрос активно перетекает в объекты на стадии строительства. Новое строительство вводится практически полностью заполненным. Ожидается сохранение этого тренда в 2024 г.
- В структуре строительства по форме реализации преобладает продажа, при этом порядка 55,9% объема ввода 2024 г. уже продано или занято пользователями (включая активную стадию переговоров). В 2024 г. ожидается ввод 636 тыс. кв. м офисных площадей, всего 16,7% из них предлагается в аренду.

Таблица 21

Выводы по анализу рынка в сегменте оцениваемых объектов

Фактор	Значение
1	2
Состояние рынка недвижимости рассматриваемого сегмента рынка	Достаточно развит (подробная информация представлена в п.3.3 Отчета)
Диапазоны значений стоимости предложения в исследуемых сегментах рынка недвижимости	представлены в п.3.3 Отчета
Срок экспозиции для оцениваемой недвижимости	до 270 дней (подробная информация представлена в п.2.5 Отчета)
Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	<ul style="list-style-type: none">✓ функциональное назначение (разрешенное использование);✓ местоположение;✓ площадь объекта;✓ техническое состояние здания и внутренней отделки;✓ наличие коммуникаций✓ тип недвижимости✓ возможность эффективного управления в рамках единого комплекса зданий

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ³⁰

4.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Последовательность определения стоимости объекта оценки ³¹

Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов ³²

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

³⁰ п. 7 п.п. 13 ФСО VI

³¹ п. 1 ФСО III

³² п. 1,2 ФСО V, раздел VII ФСО № 7

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Условия применимости подходов к оценке (п. 5, 12, 25 ФСО V и п.22(а), 23(а), 24(а) ФСО № 7), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

В ниже представленных таблицах произведем обоснование применимости подходов и выбор методов оценки.

Таблица 22

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки для земельных участков³³

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
1	Сравнительный подход	
1.1.	<p>Метод сравнения продаж</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода (применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.</p> <p>Метод предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ определение элементов сравнения; ✓ определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки; ✓ корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения; ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов. <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>земельные участки под оцениваемыми зданиями и помещениями не выделены, нет информации по доли земельного участка от общей площади земельного участка на весь комплекс имущества. Таким образом, с учетом расчета рыночной стоимости земельного участка под объектами капитального строительства методом сравнения продаж, невозможно будет распределить полученную стоимость пропорционально, либо относительно выделенной площади на каждый оцениваемый объект капитального строительства. Наиболее подходящий в таком случае, будет метод распределения, описание которого представлено ниже в таблице.</p>
1.2.	<p>Метод выделения</p> <p>Применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как разница стоимости единого объекта недвижимости и улучшений в составе данного единого объекта недвижимости.</p> $C_{ЗУ} = C_{ЕОН} - C_{УЛ},$ <p>$C_{ЗУ}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;</p> <p>$C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.;</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в части незастроенных земельных участков: метод применяется не может; ✓ в части застроенных и незастроенных земельных участков: в связи с тем, что недостаточно данных для определения стоимости земельного участка, приходящегося под оцениваемые

³³ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>$C_{ул}$ – стоимость улучшений, ден. ед. Единый объект недвижимости – земельный участок и улучшения, расположенные на нем.</p> <p>Улучшения земельного участка – все изменения, присутствующие на земельном участке или связанные с ним, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию участка для последующего использования.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	<p>объекты капитального строительства, данный метод неприменим. Наиболее достоверный результат будет получен с помощью Метода распределения, описание которого представлено в данной таблице.</p>
1.3.	<p>Метод распределения</p> <p>Применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как произведение стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятную долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок.</p> $C_{зу} = C_{ЕОН} \times d_{зу},$ <p>где: $C_{зу}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.; $d_{зу}$ – наиболее вероятная доля стоимости земельного участка, доли ед.</p> <p>Наиболее вероятная доля стоимости земельного участка обычно определяется по объектам-аналогам или на основе соответствующих аналитических исследований.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	<p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <p>земельные участки под оцениваемыми зданиями и помещениями не выделены, нет информации по доли земельного участка от общей площади земельного участка на весь комплекс имущества, а также в связи с тем, что согласно задания на оценку необходимо определить рыночную стоимость объектов оценки без учета земельного участка. Исходя из сказанного, Оценщик вынужден определить долю участка, приходящегося на оцениваемые здания (помещения), исходя из статистических данных (метод на основе аналитических/статистических данных), рассматриваемого сегмента рынка на дату оценки.</p>
2.	Доходный подход	
2.1.	<p>Метод остатка</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется путем капитализации земельной ренты, полученной как разность</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ согласно Раздела «Анализ рынка», данных по объектам аналогом достаточно. Таким образом, наиболее достоверный результат

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и произведения величины затрат на замещение (воспроизводство) на ставку капитализации для улучшений.</p> $C_{3У} = \frac{ЧОД - 3(B)_{УЛ} \times R_{УЛ}}{R_{3У}},$ <p>где: $C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $ЧОД$ – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, ден. ед./период; $3(B)_{УЛ}$ – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений, ден. ед.; $R_{УЛ}$ – ставка капитализации для улучшений, доли ед./год; К методу остатка для земли также отнесен следующий алгоритм, логика которого частично повторяет логику метода выделения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; ✓ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на замещение или воспроизводство улучшений. 	<p>будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных доходным подходом, а значит, может привести к искажению рыночной стоимости.</p>
2.2.	<p>Метод капитализации земельной ренты</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как отношение земельной ренты к ставке капитализации.</p> $C_{3У} = \frac{Рента}{R},$ <p>где: $C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $Рента$ – земельная рента, ден. ед./год; R – ставка капитализации, доли ед./год. Величина земельной ренты может рассчитываться как чистый операционный доход от сдачи земельного участка в аренду на рыночных условиях с учетом соответствующих расходов собственника (например, уплата земельного налога).</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что на исследуемом сегменте рынка отсутствует информация по сдаче земельных участков в аренду (земельная рента) (Раздел 3 «Анализ рынка»), то недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки
2.3.	<p>Метод предполагаемого использования</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как разница дисконтированных доходов и расходов, связанных с наиболее эффективным использованием земельного участка.</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов, полученных доходным подходом, а значит может привести к

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	$C_{3y} = \sum_{j=1}^n \frac{DX_j - PX_j}{(1+i)^{t_j}},$ <p>где: C_{3y} – стоимость земельного участка, ден. ед.; DX_j – j-ый доход от использования земельного участка, ден. ед.; PX_j – j-ый расход от использования земельного участка, ден. ед.; t_j – интервал времени, период; i – ставка дисконтирования, доли ед./период.</p> <p>Использование земельного участка должно осуществляться по варианту его наиболее эффективного использования.</p> <p>В состав расходов на использование земельного участка входят расходы, связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ подготовкой участка к использованию (в т.ч. снос имеющихся улучшений для последующей застройки); ✓ строительством улучшений; ✓ эксплуатацией и последующей продажей улучшений / земельного участка 	искажению рыночной стоимости.
3.	<p>Затратный подход</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>Затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета затрат на воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения).</p> <p>Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>

Таблица 23

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки для оцениваемого объекта

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
1	Сравнительный подход	
1.1.	<p>Метод сравнения продаж</p> <p>Сущность метода (применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.</p> <p>Метод предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ определение элементов сравнения; ✓ определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки; ✓ корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения; ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов. <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p>	<p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сегмент рынка, к которому относится объект оценки достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит, рекомендуется к применению согласно ст.22 «а» ФСО-7.
1.2.	<p>Метод валового рентного множителя (мультипликатора)</p> <p>Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.</p> $C = ПВД \times ВРМ,$ <p>где: C – стоимость объекта недвижимости, ден. ед.; ПВД – потенциальный валовый доход, ден. ед.; ВРМ – Валовый рентный мультипликатор, ед.</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью Метода сравнения продаж, который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом применение других методов сравнительного подхода, в данном случае, может привести к искажению рыночной стоимости.
1.3.	<p>Метод регрессионного анализа</p> <p>Регрессионный анализ – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).</p> <p>Этапы построения регрессионной модели:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сбор рыночной информации; ✓ проверка исходных данных на наличие грубых ошибок; ✓ проверка исходных данных на соответствие принципу достаточности; ✓ внесение поправок (корректировок); ✓ выбор ценообразующих параметров (например, с помощью анализа матрицы корреляций); ✓ выбор вида зависимости (линейная, степенная, экспоненциальная и пр.); ✓ калибровка модели (непосредственно определение коэффициентов уравнения модели); ✓ проверка качества модели; 	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология регрессионного анализа основана на математических, статистических моделях и большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных данным методом, а значит может привести к искажению рыночной стоимости.

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ проверка модели на устойчивость; ✓ вывод о целесообразности применения полученной модели. 	
2.	Доходный подход	
2.1.	<p>Методы капитализации по расчетным моделям</p> <p>Методы капитализации по расчетным моделям – группа методов определения стоимости денежных потоков на предыдущую дату. Применяются в следующих условиях: генерация объектом оценки чистого операционного дохода, который либо относительно постоянен, либо изменяется линейно (равномерно снижается либо увеличивается).</p> <p>Сущность методов:</p> $C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{ЧОД}{i \pm i_{ВОЗВР}},$ <p>где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; ЧОД – чистый операционный доход, ден.ед./год (период); R – ставка капитализации, доли ед./год (период); i – ставка дисконтирования, доли ед./год (период). i_{ВОЗВР} – норма возврата, доли ед./год (период).</p> <p>Отличие методов капитализации по расчетным моделям от метода прямой капитализации заключается в том, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в методах капитализации по расчетным моделям величина ставки капитализации рассчитывается на основе величины ставки дисконтирования и нормы возврата капитала, определяемой, например, по моделям Ринга, Инвуда, Хоскольда; ✓ в методе прямой капитализации величина ставки капитализации определяется напрямую на основе данных по объектам-аналогам методом рыночной экстракции. 	<p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Оцениваемый объект является коммерческим (нежилым), а значит логично применение доходного подхода для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ст.23 а, б ФСО-7); ✓ Согласно ст.23 ж ФСО-7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. При этом сегмент рынка аренды, к которому относится оцениваемый объект, достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов аренды зданий (помещений) с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит, рекомендуется к применению (ст.22 ФСО-7);
2.2.	<p>Метод прямой капитализации</p> <p>Метод прямой капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется в следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ генерация объектом оценки чистого операционного дохода, который либо относительно постоянен, либо изменяется равномерно (общая теория оценки); ✓ для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п.п. «в» п. 23 ФСО-7). <p>Сущность метода:</p>	<p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Оцениваемый объект является коммерческим (нежилым), а значит логично применение доходного подхода для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ст.23 а, б ФСО-7); ✓ Согласно ст.23 ж ФСО-7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. При этом сегмент рынка аренды, к которому относится оцениваемый объект, достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов аренды

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	$C = \frac{ЧОД}{R},$ <p>где: <i>C</i> – рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; <i>ЧОД</i> – чистый операционный доход, ден.ед./год (период); <i>R</i> – общая ставка капитализации, доли ед./год (период).</p>	зданий (помещений) с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит, рекомендуется к применению (ст.22 ФСО-7);
2.3.	<p>Метод дисконтирования денежных потоков</p> <p>Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.</p> <p>Дисконтирование денежных потоков – процесс определения стоимости денежных потоков <u>на предыдущий момент</u> (движение влево по оси времени).</p> <p>Общая формула расчета имеет следующий вид (при возникновении денежных потоков в конце периода):</p> $C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^j} + \frac{CF_{PEB}}{(1+i)^n}.$ <p>где: <i>C</i> – стоимость объекта оценки, ден. ед.; <i>CF_j</i> – денежный поток j-ого периода, ден. ед.; <i>CF_{PEB}</i> – реверсия, ден.ед.; <i>i</i> – ставка дисконтирования, доли ед.;</p> <p>Дисконтный множитель (фактор (коэффициент) дисконтирования) – коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость:</p> $d = \frac{1}{(1+i)^t},$ <p>где: <i>d</i> – Дисконтный множитель, доли ед.</p> <p>В случае, когда период генерации денежных потоков условно бесконечен, его разделяют на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ прогнозный период – период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта недвижимости. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта на стабильные потоки доходов и расходов; ✓ постпрогнозный период – период времени, наступающий после прогнозного периода. <p>Для определения денежных потоков постпрогнозного</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>✓ Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени (ст.23 «г» ФСО-7). При этом оцениваемые здания генерируют регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения, а значит федеральным стандартом оценки рекомендуется применение метода капитализации (ст.23 «д» ФСО-7), а не метод дисконтирования денежных потоков.</p>

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>периода может быть использована модель капитализации. Формула расчета (при возникновении денежных потоков в конце каждого периода):</p> $PV = \sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{(1+i)^j} + \frac{FV_{n+1}}{R} \times \frac{1}{(1+i)^n},$ <p>где: <i>PV</i> – текущая стоимость денежных потоков прогнозного и постпрогнозного периодов, ден.ед.; <i>FV_j</i> – денежный поток в <i>j</i>-ом периоде, ден. ед.; <i>n</i> – продолжительность прогнозного периода, периодов; <i>R</i> – ставка капитализации, доли ед.</p>	
3.	Затратный подход	<p>Затратный подход в основном применяется для уникальных объектов и объектов, относящихся к специализированной недвижимости, особенно не доходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).</p> <p>В условиях развитого рынка продаж объектов недвижимости относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемые объекты, а так же тот факт, что реализация объектов будет проходить на открытом рынке, затратный подход не применялся для оцениваемых объектов</p>

Вывод:

1. При расчете ОКС отдельно от земельного участка в рамках сравнительного и доходного подходов используется модифицированный метод распределения, который основан на выше описанных методах оценки земельного участка, с особенностями распределения ОКС из ЗУ, которые описаны ниже в рамках Раздела 4.2. настоящего Отчета.
2. На основании вышеизложенных фактов оценщик пришел к следующему выводу, что исходя из целей проводимого оценочного исследования, для оценки зданий, и помещения, необходимо использовать **сравнительный, доходный подходы**. Наиболее достоверными в рамках подходов предполагается применение **метода капитализации по расчетным моделям и метода прямой капитализации** в составе **доходного подхода, метода сравнения продаж** в рамках **сравнительного подхода**.

В ниже представленной таблице отражен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения³⁴

Таблица 24

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
1.	Общие Базовые учебники (источники), рекомендуемые Минэкономразвития России	
1.1.	Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007	
1.2.	Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.	
1.3.	Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008	
1.4.	Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008	
2.	Сравнительный подход	
2.1.	Определение стоимости прав на ЕОН	
2.1.1.	Поправочные коэффициенты используемые при оценки стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)
3.	Доходный подход	
3.1.	Определение стоимости прав на ЕОН	
3.1.1.	Поправочные коэффициенты используемые при оценки стоимости ставки аренды зданий и помещений в рамках доходного подхода	Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)
3.1.2.	Расчет нормы возврата капитала	С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г
3.1.3.	Размер недозагрузки площадей	Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)
3.1.4.	Значение операционных расходов	
3.1.5.	Рыночное значение ставки капитализации	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость. Под редакцией Л.А.Лейфера.

Далее в следующих разделах Отчета описан *процесс определения* стоимости объектов оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты.

³⁴ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. ст.11.

4.2. Сравнительный подход ³⁵

Метод сравнения продаж основан на принципе «спроса и предложения», в соответствие с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- ✓ Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.
- ✓ Определение уместных единиц сравнения.
- ✓ Выделение необходимых элементов сравнения.
- ✓ Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
- ✓ Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ состав передаваемых прав;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ условия и время совершения сделки;
- ✓ местоположение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

После анализа рыночной ситуации относительно рынка рассматриваемого типа объектов недвижимости необходимо определить единицу сравнения оцениваемого объекта и объектов - аналогов. В оценочной практике единицы сравнения дифференцировано рассматривают объекты недвижимости по 2 группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе можно выделить две основные единицы сравнения:

- ✓ цена за единицу площади;
- ✓ цена за весь участок.

Для второй группы объектов недвижимости в качестве единиц сравнения можно выделить следующие основные единицы сравнения

³⁵ Раздел II ФСО V, п.22 ФСО № 7, Методические материалы для подготовки к сдаче квалификационного экзамена Оценщиков «Оценка недвижимости» раздел 5,6. (https://srosovet.ru/downloads/mm_kval_n.docx)

- ✓ цена за 1 кв. м. общей или полезной площади;
- ✓ цена за 1 куб. м. строения;
- ✓ цена за объект недвижимости.

Наиболее распространенной для российских условий в настоящее время является цена 1 кв. м. Основной ценообразующей характеристикой объектов, подобных оцениваемым является общая площадь. В наиболее распространенных интернет ресурсах, таких как: <https://www.avito.ru>; <https://www.domofond.ru> и других специализированных сайтах, риэлторами выставляются на продажу объекты недвижимости за 1 кв.м., поэтому в качестве единицы сравнения как для земельных участков, так и для зданий целесообразно выбрать цену за 1 кв. м. общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (1)$$

где,

- C** - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- k** - количество аналогов;
- C_{Oi}** - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога;
- W_i** - вклад (вес) i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta\Pi_{ij}, \quad (2)$$

где,

- n** - количество ценообразующих факт;
- Π_i** - цена i-го аналога;
- ΔΠ_{ij}** - корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами либо по сведениям открытых офферт. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы (либо выставлены на продажу) на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки. В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам. Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным объектам недвижимости. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д.

Выбор аналогов

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

Факторы стоимости (элементы сравнения) – качественные и количественные характеристики объекта недвижимости, изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

Правило отбора аналогов в зависимости от выбранного сегмента рынка описано в Разделе 3 «Анализ рынка».

Корректирование цен аналогов

Направление внесения корректировок:

- ✓ повышающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки дороже аналога);
- ✓ понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки дешевле аналога).

По характеру влияния на стоимость корректировки подразделяют на:

- ✓ денежные (абсолютные) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и объекта оценки. Денежная корректировка может применяться:
 - к цене объекта аналога в целом;
 - к единице сравнения (например, к цене кв.м).
- ✓ процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Таблица 25

Основные методы определения величины корректировок

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
1	На основе аналитических / статистических данных	Прямое определение величины корректировки, например, по данным аналитических исследований и справочников, в которых указывается размер корректировки для конкретной ситуации.
2	Метод компенсационных издержек	$K = \sum_{i=1}^n \text{Изд}_i,$ где: K – корректировка, ден. ед.; Изд_i – i -ые издержки на устранение соответствующего различия, ден. ед.
3	Парное сравнение продаж	$K = C_2 - C_1,$ где: $C_{1,2}$ – цена объектов, отличающихся по значению единственного ценообразующего параметра, на различие в котором определяется величина корректировки, ден. ед./год.

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
4	Метод капитализации потерь	$K = \frac{\text{Потери}_{\text{ЧОД}}}{R},$ <p>где: <i>Потери_{ЧОД}</i> – потери чистого операционного дохода, обусловленные различием в значениях ценообразующего параметра, ден. ед./год; <i>R</i> – ставка капитализации, доли ед.</p>
5	Группа экспертных методик	<p>Например:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; ✓ использование шкал экспертных оценок; ✓ метод анализа иерархий (метод Саати) и пр.

Выбор метода определения величины корректировок: исходя из специфики объектов оценки и Анализа рынка (Раздел 3 Отчета) методами определения величины корректировок в рамках настоящего Отчета определены в основном **Метод на основе аналитических/статистических данных**, а также методы **Группы экспертных методик**, таких как прямое определение величины износа на основе экспертного мнения, определение величины на торг на основе экспертных мнений участников рынка недвижимости (риэлтерских агентств), использование шкал экспертных оценок.

Модели внесения корректировок

Аддитивная модель внесения относительных корректировок – модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок:

$$k_{\Delta} = \sum_{i=1}^n k_i, \quad (3)$$

где,

- k_{Δ} – совокупная корректировка, доли ед. (%);
- k_i – *i*-ая относительная (процентная) корректировка, доли ед. (%).

Мультипликативная модель внесения корректировок:

$$k_{\Delta} = 1 - \prod_i (1 - k_i). \quad (4)$$

где,

- \prod_i – произведение *i*-х элементов;

Выбор модели внесения корректировок: исходя из специфики объектов оценки и Анализа рынка (Раздел 3 Отчета) в рамках настоящего Отчета выбрана **мультипликативная модель** внесения корректировок.

Согласование полученных результатов

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса *i*-го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.
3. Определяется вес аналога.

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \sum_{n=1}^k |РК_{ан}|, \quad (5)$$

где,

$СП_a$ - совокупная поправка, %;

$РК_{ан}$ - размер корректировки по n ценообразующему фактору, %.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{ан})}{СП_a}, \quad (6)$$

где,

$БД_a$ - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{ан}}, \quad (7)$$

где,

W_i - вес аналога, %.

4.2.1. Расчёт стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 26

Сравнительный анализ базового объекта оценки «Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397» и объектов аналогов по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1747,5 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Новоостاپовская ул., 10	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 4232,3 кв.м., адрес месторасположения: Москва, 6-я Кожуховская ул., 26	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1444 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Боевский пр., 9	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1215 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Авиамоторная ул., 59
1.2.	Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1748_m_3568102951	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4232.3_m_3143748790	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1444_m2_m_volgogradskiy_prospekt_v_3668051997	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_1215_m2_2889441059
2.	Характеристики объекта недвижимости					
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	15.02.2024	31.12.2023	10.01.2024	01.01.2024	09.01.2024
2.5.	Цена продажи / предложения за объект, руб.	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
			242 000 000	515 000 000	199 999 990	159 999 996
	за 1 кв.м., руб. с НДС		138 484	121 683	138 504	131 687

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/офисное/свободного назначения				
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91	Москва, Новоостاپовская ул., 10	Москва, 6-я Кожуховская ул., 26	Москва, Боевский пр., 9	Москва, Авиамоторная ул., 59
	Административный округ	Печатники (ЮВАО)	Южнопортовый (ЮВАО)	Южнопортовый (ЮВАО)	Нижегородский (ЮВАО)	Лефортово (ЮВАО)
	Характеристика местоположения	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	На красной линии	Визуально с красной линией
2.8.	Коммуникации	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление			
2.9.	Площадь, кв.м..	1346,7	1 747,5	4 232,3	1 444,0	1 215,0
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное (средне состояние отделки)				
2.11.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный				
2.12.	Тип здания/помещения	Нежилое здание				

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет базовой рыночной стоимости 1 кв.м. методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1747,5 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Новоостاپовская ул., 10	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 4232,3 кв.м., адрес месторасположения: Москва, 6-я Кожуховская ул., 26	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1444 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Боевский пр., 9	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1215 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Авиамоторная ул., 59
1.2.	Цена продажи / предложения		138 484	121 683	138 504	131 687
2.	Внесение поправочных корректировок					
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>138 484</i>	<i>121 683</i>	<i>138 504</i>	<i>131 687</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>138 484</i>	<i>121 683</i>	<i>138 504</i>	<i>131 687</i>
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>138 484</i>	<i>121 683</i>	<i>138 504</i>	<i>131 687</i>
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	Февраль 2024	Декабрь 2023	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		138 484	121 683	138 504	131 687
2.5.	Цена продажи / предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-26,4%	-26,4%	-26,4%	-26,4%
	Корректировка, руб.		-36 560	-32 124	-36 565	-34 765
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		101 924	89 559	101 939	96 922
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/офисное/свободного назначения				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		101 924	89 559	101 939	96 922
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91	Москва, Новоостاپовская ул., 10	Москва, 6-я Кожуховская ул., 26	Москва, Боевский пр., 9	Москва, Авиамоторная ул., 59
	Административный округ	Печатники (ЮВАО)	Южнопортовый (ЮВАО)	Южнопортовый (ЮВАО)	Нижегородский (ЮВАО)	Лефортово (ЮВАО)
	Характеристика местоположения	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	На красной линии	Визуально с красной линией
	Корректировка, %		0%	0%	-17%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	-17 330	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		101 924	89 559	84 609	96 922
2.8.	Коммуникации	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление			
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		101 924	89 559	84 609	96 922
2.9.	Площадь, кв.м.	1 346,70	1 748	4 232,3	1 444,0	1 215,0
	Корректировка, %		0%	13%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	11 643	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		101 924	101 202	84 609	96 922
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
		(средне состояние отделки)				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>101 924</i>	<i>101 202</i>	<i>84 609</i>	<i>96 922</i>
2.11.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>101 924</i>	<i>101 202</i>	<i>84 609</i>	<i>96 922</i>
2.12.	Тип здания/помещения	Нежилое здание				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>101 924</i>	<i>101 202</i>	<i>84 609</i>	<i>96 922</i>
3.	Согласование полученных результатов					
3.1.	Совокупная поправка, %		26,40%	39,40%	43,40%	26,40%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,64	1,10	1,00	1,64
3.3.	Вес аналога, %		30,48%	20,45%	18,59%	30,48%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		31 066,44	20 695,81	15 728,81	29 541,83
3.5.	Средневзвешенная величина базовой рыночной стоимости права собственности за 1 кв.м., руб. с НДС	97 033				

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились процентные (относительные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н).

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Москва

Сборник рыночных корректировок и данных представляют собой результат анализа рынка за более чем 20-летний период на всей территории России. В основе абсолютно всех значений, представленных в сборниках, лежат рыночные данные. В редких случаях они могли быть получены, в том числе, с учетом статистических данных, расчётных значений и (или) экспертной оценки. Однако подавляющее большинство значений основаны исключительно на рыночной информации.

Общее число использованных на рынке недвижимости предложений при построении сборников превышает 200 млн. Более 130 млн. из них представлены в программе для ЭВМ «АрхивОценщика» (Свидетельство Федеральной службы по интеллектуальной собственности (Роспатент) о государственной регистрации программы для ЭВМ №202261561), размещенной в сети Интернет по адресу: <https://АрхивОценщика.РФ>, разработчиками которой являются авторы настоящих сборников. Основными источниками предложений и сделок по продаже и аренде недвижимости стали:

1. Сайт «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>) – интернет-ресурс, предоставляющий доступ к крупнейшей и самой достоверной Базе данных¹ по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости.

2. Сайт «Авито» (<https://www.avito.ru/>) – сервис объявлений, который объединяет продавцов и покупателей.

3. Сайт «Моя реклама» (<https://www.moyareklama.ru/>, электронный архив печатных изданий <https://gazeta.moyareklama.ru/>) – сайт объявлений.

4. Сайт Яндекс.Недвижимость (<https://realty.yandex.ru/>) – сайт с предложениями по продаже и аренде недвижимости.

5. Сайт «Фарпост-барахолка» (<https://www.farpost.ru/>) – объявления от частных лиц и компаний; одна из самых популярных онлайн-досок объявлений на Дальнем Востоке.

6. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>) – действует в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", постановления Правительства Российской Федерации от 30 января 2013 г. № 66 "О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июня 2011 г. № 1076-р и Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (адрес: 115172, город Москва, ул. Гончарная, д. 30, стр. 1).

7. Другие сайты сети Интернет, содержащие предложения по аренде и продаже объектов недвижимого имущества, в том числе: <https://www.novostroy-m.ru/>, <https://youla.ru/>, <https://irr.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/>, <https://etagi.com/>, <https://imls.ru/>.

Столь объемный массив предложений (более 200 млн. объявлений) позволил представить корректировки и данные в разрезе по каждому региону Российской Федерации. При недостаточности рыночной информации для расчета значений корректировок и данных по конкретному субъекту Российской Федерации, предложения из иных регионов, схожих по своим экономическим характеристикам с данным субъектом, объединялись в единый массив для расчета соответствующих значений. Вместе с тем, значительное число корректировок и данных получены согласно предложениям из того субъекта РФ, для которого они представлены.

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения коммерческой недвижимости изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цена продажи / предложения

Разница между ценой предложения и ценой сделки может быть обусловлена состоявшимся торгом между продавцом и покупателем. Скидку на торг (уторговывание) целесообразно применять при использовании в расчетах цен предложений. Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 28

Значение корректировки на торг

№ п/п	Показатель	Среднее,%
1	Скидка на торг (уторговывание)	-26,4%

Выбор интервала, а также конкретного значения или опорной точки внутри интервала может быть обусловлен условиями продажи.

На снижение спроса оцениваемых зданий и помещений, и как следствие повышенной корректировки на торг влияют следующие факторы, которые выявлены в результате изучения исходной информации от Заказчика и осмотра объектов оценки:

1. В рамках описания объектов оценки (п.2.3 Отчета) установлено, что по объектам оценки отсутствует подключение к системам отопления и водоснабжения, что в свою очередь несет повышенный износ основных конструктивных элементов здания. Данный фактор существенно влияет на привлекательность объекта относительно прочих объектов аналогов и как итог на

конечную стоимость продажи объектов. Таким образом, в рамках настоящего расчета, Оценщик принимает максимальное значение по расширенному интервалу для активного рынка.

- Сложности управления зданиями в связи с отсутствием единой управляющей компании на площадке «IQ-park»

Отрицательные технические экспертизы и судебные решения

6. Корректировка на разрешенное использование

Объекты оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

7. Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в одном административном округе.

Тем не менее, одним из основных факторов ценообразования служит расположение относительно красной линии относительно основных магистралей города. Данная корректировка также учитывает пешеходную и транспортную доступность.

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 29

Средние значения на расположение относительно красной линии

		Объект-аналог			
		На красной линии	Визуализирован с красной линии	На незначительном отдалении от красной линии	На значительном отдалении от красной линии
Объект оценки	На красной линии	1.00	1.20	1.39	1.90
	Визуализирован с красной линии	0.83	1.00	1.16	1.58
	На незначительном отдалении от красной линии	0.72	0.86	1.00	1.37
	На значительном отдалении от красной линии	0.53	0.63	0.73	1.00

8. Корректировка на коммуникации

В рамках описания объектов оценки (п.2.3 Отчета) установлено, что по объектам оценки отсутствует подключение к системам отопления и водоснабжения. Тем не менее, данные коммуникации проложены до здания, в т.ч. необходимая разводка по этажам. Влияние данного фактора на спрос отражена в повышенной корректировке на торг (см. выше по тексту).

Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

9. Корректировка на площадь

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 30

Средние значения масштабного фактора

		Объект-аналог				
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м	Более 3000 кв.м
Объект оценки	Менее 5 кв.м	1.00	1.12	1.25	1.39	1.57
	От 5 до 25 кв.м	0.89	1.00	1.12	1.24	1.40
	От 25 до 500 кв.м	0.80	0.90	1.00	1.11	1.26
	От 500 до 3000 кв.м	0.72	0.81	0.90	1.00	1.13
	Более 3000 кв.м	0.64	0.71	0.80	0.89	1.00

10. Корректировка на техническое состояние здания (внутренней отделки)

Объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое техническое состояние. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

11. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объект оценки, как и объекты аналоги не имеют ограничение доступа. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

12. Тип здания/помещения

Объекты оценки, как и объекты аналоги относятся к одному типу недвижимости. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

Так как базовый объект оценки отличается от прочих объектов оценки, то необходимо произвести корректировку по отличающимся характеристикам, для оставшихся объектов оценки.

Таблица 31

Итоговый расчет стоимости 1 кв.м. площади объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Базовая цена права за 1 кв.м./руб. с НДС	Функциональное назначение		Тип недвижимости		Тех. состояние		Площадь, кв.м.		Коэффициент совокупной поправки	Скорректированная цена за 1 кв.м./руб. с НДС
			описание	значение коррекки	описание	значение коррекки	описание	значение коррекки	описание	значение коррекки		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	97 033,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	0%	4615,2	-11%	0,89	86 359
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	97 033,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	0%	619,5	0%	1,00	97 033
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	97 033,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	0%	1346,7	0%	1,00	97 033
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	97 033,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	0%	2433,0	0%	1,00	97 033
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	97 033,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	0%	1200,1	0%	1,00	97 033
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва,	97 033,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние)	0%	7089,7	-11%	0,89	86 359

№ п/п	Наименование объекта оценки	Базовая цена права за 1 кв.м./руб. с НДС	Функциональное назначение		Тип недвижимости		Тех. состояние		Площадь, кв.м.		Коэффициент совокупной поправки	Скорректированная цена за 1 кв.м./руб. с НДС
			описание	значение коррки	описание	значение коррки	описание	значение коррки	описание	значение коррки		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424						отделки)					

Примечание:

К(3) - Источник данных - Таблица 26- Таблица 27

Базовое значение рассчитано по объекту оценки: «Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397»

К(4-11) - Объяснения корректировок представлено выше по тексту.

К(12) - Формула расчета - $(1 + K(5)) * (1 + K(7)) * (1 + K(9)) * (1 + K(11))$.

К(13) - Формула расчета - $(K(3) * K(12))$.

4.2.2. Расчет стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимости

Исходя из целей оценки ОКС, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение модифицированного метода распределения для ОКС.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек.

Цена продажи объекта недвижимости *разделяется на две части* - стоимость зданий и стоимость земельного участка. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Условия применения метода:

- ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет рыночной стоимости ЕОН включающего в себя оцениваемый ОКС, метод сравнения продаж;
- ✓ определение значения процента стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости;
- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого ОКС путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), включающего в себя оцениваемый ОКС, рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН.

В силу отсутствия у Оценщика необходимых количественных характеристик для определения площади земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (помещению), то в рамках настоящего Отчета, стоимость объекта капитального строительства рассчитывается по методу распределения, через следующую формулу:

$$P_{\text{Сокс}} = P_{\text{Сеон}}(1 - \%зу). \quad (8)$$

где,
P_{Сокс} - Рыночная стоимость объекта капитального строительства
P_{Сеон} - Рыночная стоимость единого объекта недвижимости рассчитанного методом сравнения продаж
%зу - процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.
Рассчитывается методом на основе аналитических/статистических данных (Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)) и проверен в рамках Анализа рынка (раздел 3.3.2 Отчета)

Определение значения процента стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости:

Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определяется по данным ниже представлено таблицы.

Значение процента стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по группам объектов оценки

№ п/п	Наименование данных	Среднее значение	Максимальное значение по доверительному интервалу
1	2	3	4
1.	Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (база для расчета: стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	31,4%	49,6%
2.	Процент стоимости приходящийся на земельный участок в арендной ставке отдельно стоящего здания (база для расчета: арендная ставка за 1 кв.м.)	31,1%	42,4%

Для целей оценки, оценщик использовал значение согласно «Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)». Сборники содержат корректировки и данные представленные для каждого из субъектов Российской Федерации, в основе которых лежит рыночная информация, в том числе из базы данных «АрхивОценщика.РФ» (более 130 млн. объявлений по всей стране, которые представлены в программе для ЭВМ «АрхивОценщика» (Свидетельство Федеральной службы по интеллектуальной собственности (Роспатент) о государственной регистрации программы для ЭВМ №202261561), размещенной в сети Интернет по адресу: <https://АрхивОценщика.РФ>). Каждый сборник содержит всю необходимую информацию для определения стоимости объекта недвижимости в любом из сегментов рынка. Основными источниками предложений и сделок по продаже и аренде недвижимости стали:

1. Сайт «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>) – интернет-ресурс, предоставляющий доступ к крупнейшей и самой достоверной Базе данных¹ по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости.
2. Сайт «Авито» (<https://www.avito.ru/>) – сервис объявлений, который объединяет продавцов и покупателей.
3. Сайт «Моя реклама» (<https://www.moyareklama.ru/>), электронный архив печатных изданий <https://gazeta.moyareklama.ru/>) – сайт объявлений.
4. Сайт Яндекс.Недвижимость (<https://realty.yandex.ru/>) – сайт с предложениями по продаже и аренде недвижимости.
5. Сайт «Фарпост-барахолка» (<https://www.farpost.ru/>) – объявления от частных лиц и компаний; одна из самых популярных онлайн-досок объявлений на Дальнем Востоке.
6. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>) – действует в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", постановления Правительства Российской Федерации от 30 января 2013 г. № 66 "О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июня 2011 г. № 1076-р и Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (адрес: 115172, город Москва, ул. Гончарная, д. 30, стр. 1).
7. Другие сайты сети Интернет, содержащие предложения по аренде и продаже объектов недвижимого имущества, в том числе: <https://www.novostroy-m.ru/>, <https://youla.ru/>, <https://irr.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/>, <https://etagi.com/>, <https://imls.ru/>.

Скриншоты всех используемых данных из выше указанного сборника представлены в Приложении 3.

Максимальные значения и близкие к ним опорные значения рекомендуется применять, соотношением площади земельного участка и площади объекта капитального строительства.

Оценщик использует следующую градацию для определения значения процента стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости:

- до 5 000 кв.м. – для данного сегмента принимается среднее значение
- свыше 5 000 кв.м – для данного сегмента принимается максимальное значение по доверительному интервалу

Основным показателем служит площадь здания, т.к. чем больше площадь здания, тем больше необходима площадь земельного участка для его обслуживания (это подъездные и пешеходные пути, благоустройство территории, автомобильная стоянка для персонала и клиентов и пр.)

Исходя из выше сказанного: в рамках ниже представленной таблицы произведем итоговый расчет стоимости объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода модифицированным методом выделения для ОКС.

Таблица 33

Итоговый расчет в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость 1 кв.м./руб. с НДС	Площадь, объекта оценки, кв.м.	Стоимость ЕОН, руб. с НДС	Процент стоимости ЗУ в стоимости ЕОН, %	Стоимость ОКС, руб. с НДС
1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	86 359,00	4 615,20	398 564 057	31,4%	273 414 943
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	97 033,00	619,50	60 111 944	31,4%	41 236 794
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	97 033,00	1 346,70	130 674 341	31,4%	89 642 598
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	97 033,00	2 433,00	236 081 289	31,4%	161 951 764
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	97 033,00	1 200,10	116 449 303	31,4%	79 884 222
6	Нежилое здание, назначение:	86 359,00	7 089,70	612 259 402	49,6%	308 578 739

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость 1 кв.м./руб. с НДС	Площадь, объекта оценки, кв.м.	Стоимость ЕОН, руб. с НДС	Процент стоимости ЗУ в стоимости ЕОН, %	Стоимость ОКС, руб. с НДС
1	2	3	4	5	6	7
	нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424					
	ИТОГО:			1 554 140 336		954 709 060

Примечание:

- К(3) - Источник данных - Таблица 31
 К(5) - Формула расчета - (К(3) * К(4)).
 К(6) - Источник данных - Таблица 32
 К(7) - Формула расчета - (К(5) * ((1 - К(6)))).

Таким образом, стоимость объектов оценки (ОКС), полученная сравнительным подходом, составляет: 954 709 060 рублей с НДС.

4.3. Доходный подход ³⁶

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения федерального стандарта оценки (ст.23 «а,е,ж» ФСО-7):

- ✓ доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов
- ✓ структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ✓ 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.

Исходя из анализа имеющейся информации об объектах оценки, сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что доходы от эксплуатации объектов недвижимости имеют равномерный и ритмичный среднегодовой характер, исходя из сказанного, оценщик принимает решение об использовании в рамках доходного подхода методов капитализации. Обоснование выбранных методов оценки представлено в Разделе 4.1. Отчета.

Согласно п.4.1 Отчета, в рамках доходного подхода применяется два метода:

1. Метод капитализации по расчетным моделям (кумулятивный метод)
2. Метод прямой капитализации

Ниже по тексту представлен расчет по каждому выше представленному методу.

4.3.1. Расчет объектов оценки методом капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода

Метод капитализации по расчетным моделям

Метод капитализации по расчетным моделям – группа методов определения стоимости денежных потоков на предыдущую дату. Применяются в следующих условиях: генерация объектом оценки чистого операционного дохода, который либо относительно постоянен, либо изменяется линейно (равномерно снижается, либо увеличивается).

Метод определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{ЧОД}{i \pm i_{ВОЗВР}},$$

где:

- | | |
|---------------|--|
| C – | рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; |
| $ЧОД$ – | чистый операционный доход, ден.ед./год (период); |
| R – | ставка капитализации, доли ед./год (период); |
| i – | ставка дисконтирования, доли ед./год (период). |
| $i_{ВОЗВР}$ – | норма возврата, доли ед./год (период). |

³⁶ Раздел III ФСО V, п.23 ФСО № 7, Методические материалы для подготовки к сдаче квалификационного экзамена Оценщиков «Оценка недвижимости» раздел 3. (https://srosovet.ru/downloads/mm_kval_n.docx)

Анализ доходов

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) начинается с расчета потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы. Расчет ПВД требует от оценщика знания рынка аренды, к которому относится оцениваемое имущество. Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

То есть ПВД оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. Оценщик должен проводить сравнение оцениваемого имущества с другими аналогичными, сдаваемыми в аренду объектами собственности и делать поправки на различия между ними. Если объекты сходны за исключением одного или нескольких существенных компонентов, то поправки (корректировки) можно рассчитывать на основе рыночных данных. Когда же величину поправки нельзя подтвердить рыночными данными, оценщик определяет ее экспертным путем.

$$\text{ПВД} = S \times \text{АС}, \quad (9)$$

где,

- S - площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;
 АС - арендная ставка за 1 квадратный метр;

Размер арендной ставки определяется исходя из нижеследующей последовательности:

1. Согласно фактическим ставкам аренды сложившемся на объекте, если объект обременён долгосрочными договорами аренды (в случае наличия у оценщика данной информации);
2. Согласно среднерыночным ставкам аренды сложившемся на рынке аренды объекта оценки.

Однако, полученный расчетным путем ПВД может быть изменен из-за вакансий (недозагрузки) объекта собственности, недосбора арендной платы. То есть оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта недвижимости и потери при сборе платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД), который определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{НЗ}) \times (1 - \text{НП}) + \text{ДХпр}, \quad (10)$$

где,

- НЗ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду, %;
 НП - Процент потерь от неплатежей, %;
 ДХпр - Прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости, руб

Следующим этапом определим рыночную ставку аренды для оцениваемых помещений.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таблица описания подходов и выбор методов оценки ставки аренды

Наименование подхода	Наименование метода	Комментарий
1	2	3
Затратный подход	данный подход не применялся	<p>Согласно п. 22(ж) ФСО № 7 помимо стоимости самой недвижимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок.</p> <p>Рынок арендных ставок подобного назначения достаточно развит и позволяет рассчитать их исходя из сравнения рыночных цен на аналогичные объекты (в рамках сравнительного подхода) с наибольшей степенью достоверности получаемых результатов, поэтому применение затратного подхода будет только искажать рыночную стоимость арендной ставки.</p>
Сравнительный подход	метод сравнения продаж	<p>Согласно ст.22(ж) ФСО-7 помимо стоимости самой недвижимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок.</p> <p>Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.</p> <p>Данные по аналогичным предложениям арендных ставок достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета. В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p>
Доходный подход	данный подход не применялся	<p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>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. Целью настоящего расчета является определение арендной ставки, которая в дальнейшем будет являться доходом, следовательно, применение доходного подхода для расчета арендной ставки нелогично.</p>

Описание методологии расчета методом сравнения продаж подробно представлено в разделе 4.2. Отчета.

Сравнительный анализ базового объекта оценки «Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397» и объектов аналогов по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 4221 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Южнопортовая ул., 7с7	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1500 кв.м., адрес месторасположения: Москва, ул. Юных Ленинцев, 25	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 585 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Летняя ул., 10/1	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 600 кв.м., адрес месторасположения: Москва, ул. Трофимова, 27к1
1.2.	Источника информации	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_4221_m_3101521080	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1500_m_2052253877	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_585_m_3613701190	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_642_m_2403906619
2.	Характеристики объекта недвижимости					
2.1.	Вид права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей отдельно по счетчику	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей отдельно по счетчику	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей отдельно по счетчику	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей отдельно по счетчику	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей отдельно по счетчику
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	15.02.2024	07.02.2024	09.02.2024	08.02.2024	05.01.2024

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
2.5.	Цена продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
	за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС		1 137	1 166	1 111	1 167
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/офисное/свободного назначения				
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91	Москва, Южнопортовая ул., 7с7	Москва, ул. Юных Ленинцев, 25	Москва, Летняя ул., 10/1	Москва, ул. Трофимова, 27к1
	Административный округ	Печатники (ЮВАО)	Печатники (ЮВАО)	Текстильщики (ЮВАО)	Люблино (ЮВАО)	Южнопортовый (ЮВАО)
	Характеристика местоположения	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	На незначительном отдалении от красной линии	Визуально с красной линией
2.8.	Коммуникации	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление			
2.9.	Площадь, кв.м..	1 346,70	4 221,00	1 500,00	585,00	600,00
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное (средне состояние отделки)				
2.11.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	свободный доступ к объекту				
2.12.	Тип здания/помещения	Нежилое здание				

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет базовой рыночной стоимости ставки аренды за 1 кв.м. методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 4221 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Южнопортовая ул., 7с7	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 1500 кв.м., адрес месторасположения: Москва, ул. Юных Ленинцев, 25	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 585 кв.м., адрес месторасположения: Москва, Летняя ул., 10/1	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/офисное/свободного назначения, общей площадью 600 кв.м., адрес месторасположения: Москва, ул. Трофимова, 27к1
1.2.	Цена продажи / предложения		1 137,00	1 166,00	1 111,00	1 167,00
2.	Внесение поправочных корректировок					
2.1.	Вид права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 137,00</i>	<i>1 166,00</i>	<i>1 111,00</i>	<i>1 167,00</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 137,00</i>	<i>1 166,00</i>	<i>1 111,00</i>	<i>1 167,00</i>
2.3.	Условия продажи	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей отдельно по	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей отдельно по	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями/ типичные, оплата коммунальных платежей

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
		счетчику	счетчику	отдельно по счетчику	отдельно по счетчику	отдельно по счетчику
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 137,00</i>	<i>1 166,00</i>	<i>1 111,00</i>	<i>1 167,00</i>
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Январь 2024
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 137,00</i>	<i>1 166,00</i>	<i>1 111,00</i>	<i>1 167,00</i>
2.5.	Цена продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
	Корректировка, руб.		-135,30	-138,75	-132,21	-138,87
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 001,70</i>	<i>1 027,25</i>	<i>978,79</i>	<i>1 028,13</i>
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/офисное/свободного назначения				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 001,70</i>	<i>1 027,25</i>	<i>978,79</i>	<i>1 028,13</i>
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91	Москва, Южнопортовая ул., 7с7	Москва, ул. Юных Ленинцев, 25	Москва, Летняя ул., 10/1	Москва, ул. Трофимова, 27к1
	Административный округ	Печатники (ЮВАО)	Печатники (ЮВАО)	Текстильщики (ЮВАО)	Люблино (ЮВАО)	Южнопортовый (ЮВАО)
	Характеристика местоположения	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	Визуально с красной линией	На незначительном отдалении от красной линии	Визуально с красной линией
	Корректировка, %		0%	0%	16%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	156,61	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 001,70</i>	<i>1 027,25</i>	<i>1 135,40</i>	<i>1 028,13</i>
2.8.	Коммуникации	отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление			
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 001,70</i>	<i>1 027,25</i>	<i>1 135,40</i>	<i>1 028,13</i>
2.9.	Площадь, кв.м..	1 346,70	4221	1500	585	600
	Корректировка, %		16%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		160,27	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 161,97</i>	<i>1 027,25</i>	<i>1 135,40</i>	<i>1 028,13</i>
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное (средне состояние отделки)				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 161,97</i>	<i>1 027,25</i>	<i>1 135,40</i>	<i>1 028,13</i>
2.11.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	свободный доступ к объекту				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 161,97</i>	<i>1 027,25</i>	<i>1 135,40</i>	<i>1 028,13</i>
2.12.	Тип здания/помещения	Нежилое здание				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>1 161,97</i>	<i>1 027,25</i>	<i>1 135,40</i>	<i>1 028,13</i>
3.	Согласование полученных результатов					
3.1.	Совокупная поправка		27,90%	11,90%	27,90%	11,90%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	2,34	1,00	2,34
3.3.	Вес аналога, %		14,97%	35,03%	14,97%	35,03%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		173,95	359,85	169,97	360,15
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды за 1 кв.м., руб. с НДС	1 064				

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились процентные (относительные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н).

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Москва

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения аренды торговых площадей участков изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цена продажи / предложения

Разница между ценой предложения и ценой сделки может быть обусловлена состоявшимся торгом между продавцом и покупателем. Скидку на торг (уторговывание) целесообразно применять при использовании в расчетах цен предложений. Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 37

Значение корректировки на торг

№ п/п	Показатель	Среднее,%
1	Скидка на торг (уторговывание)	-11,9%

Выбор интервала, а также конкретного значения или опорной точки внутри интервала может быть обусловлен условиями продажи.

На снижение спроса оцениваемых зданий и помещений, и как следствие повышенной корректировки на торг влияют следующие факторы, которые выявлены в результате изучения исходной информации от Заказчика и осмотра объектов оценки:

1. В рамках описания объектов оценки (п.2.3 Отчета) установлено, что по объектам оценки отсутствует подключение к системам отопления и водоснабжения, что в свою очередь несет повышенный износ основных конструктивных элементов здания. Данный фактор существенно влияет на привлекательность объекта относительно прочих объектов аналогов и как итог на конечную стоимость продажи объектов. Таким образом, в рамках настоящего расчета, Оценщик принимает максимальное значение по расширенному интервалу для активного рынка.
2. Сложности управления зданиями в связи с отсутствием единой управляющей компании на площадке «IQ-park»
3. Отрицательные технические экспертизы и судебные решения

6. Корректировка на разрешенное использование

Объекты оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

7. Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в одном административном округе.

Тем не менее, одним из основных факторов ценообразования служит расположение относительно красной линии относительно основных магистралей города. Данная корректировка также учитывает пешеходную и транспортную доступность.

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 38

Средние значения на расположение относительно красной линии

		Объект-аналог			
		На красной линии	Визуализирован с красной линии	На незначительном отдалении от красной линии	На значительном отдалении от красной линии
Объект оценки	На красной линии	1.00	1.20	1.39	1.90
	Визуализирован с красной линии	0.83	1.00	1.16	1.58
	На незначительном отдалении от красной линии	0.72	0.86	1.00	1.37
	На значительном отдалении от красной линии	0.53	0.63	0.73	1.00

8. Корректировка на коммуникации

В рамках описания объектов оценки (п.2.3 Отчета) установлено, что по объектам оценки отсутствует подключение к системам отопления и водоснабжения. Тем не менее, данные коммуникации проложены до здания, в т.ч. необходимая разводка по этажам. Влияние данного фактора на спрос отражена в повышенной корректировке на торг (см. выше по тексту).

Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

9. Корректировка на площадь

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 39

Средние значения масштабного фактора

		Объект-аналог				
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м	Более 3000 кв.м
Объект оценки	Менее 5 кв.м	1.00	3.04	4.83	5.73	6.62
	От 5 до 25 кв.м	0.33	1.00	1.59	1.89	2.18
	От 25 до 500 кв.м	0.21	0.63	1.00	1.19	1.37
	От 500 до 3000 кв.м	0.18	0.53	0.84	1.00	1.16
	Более 3000 кв.м	0.15	0.46	0.73	0.87	1.00

10. Корректировка на техническое состояние

Объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое техническое состояние. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

11. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объект оценки, как и объекты аналоги не имеют ограничение доступа. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

12. Тип здания/помещения

Объекты оценки, как и объекты аналоги относятся к одному типу недвижимости. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

Так как в рамках настоящего Отчета необходимо определить рыночную стоимость объектов капитального строительства, без учета земельного участка, приходящегося на здание, ниже в представленной таблице определим:

1. Скорректированную цену аренды за 1 кв.м. для всех объектов оценки, исходя из базового значения, рассчитанного выше по тексту
2. Определим стоимость аренды без учета стоимости земельного участка в составе арендной ставки. Более подробная информация, в т.ч. методология расчета представлена в п.4.2.2 Отчета.

Итоговый расчет ставки аренды для всех объектов оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Базовая цена за 1 кв.м./руб. с НДС	Функциональное назначение		Тип недвижимости		Тех. Состояние		Площадь, кв.м.		Коэффициент совокупной поправки	Скорректированная цена за 1 кв.м./руб. с НДС	Процент стоимости и ЗУ, %	Ставка аренды за 1 кв.м./руб. с НДС без учета ЗУ
			описание	значение коррекки	описание	значение коррекки	описание	значение коррекки	описание	значение коррекки				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	1 064,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (средне состояние отделки)	0%	4615,2	-13%	0,87	926	31,1%	638
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	1 064,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (средне состояние отделки)	0%	619,5	0%	1,00	1 064	31,1%	733
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	1 064,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (средне состояние отделки)	0%	1346,7	0%	1,00	1 064	31,1%	733
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица	1 064,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (средне состояние отделки)	0%	2433	0%	1,00	1 064	31,1%	733

№ п/п	Наименование объекта оценки	Базовая цена за 1 кв.м./руб. с НДС	Функциональное назначение		Тип недвижимости		Тех. Состояние		Площадь, кв.м.		Коэффициент совокупной поправки	Скорректированная цена за 1 кв.м./руб. с НДС	Процент стоимости ЗУ, %	Ставка аренды за 1 кв.м./руб. с НДС без учета ЗУ
			описание	значение коррективы	описание	значение коррективы	описание	значение коррективы	описание	значение коррективы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398													
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	1 064,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	0%	1200,1	0%	1,00	1 064	31,1%	733
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	1 064,00	нежилое/офисное/свободного назначения	0%	Нежилое здание	0%	удовлетворительное (среднее состояние отделки)	0%	7089,7	-13%	0,87	926	42,4%	533

Примечание:

К(3) - Источник данных - Таблица 35-

Таблица 36

Базовое значение рассчитано по объекту оценки: «Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397»

- К(4-11) - Объяснения корректировок представлено выше по тексту.
К(12) - Формула расчета - $((1 + K(5)) * (1 + K(7)) * (1 + K(9)) * (1 + K(11)))$.
К(13) - Формула расчета - $(K(3) * K(12))$.
К(14) - Источник данных - п.4.2.2 Отчета. Таблица 32
К(15) - Формула расчета - $(K(13) * ((1-K(14))))$.

Исходя из сказанного, в рамках ниже представленных таблиц произведем расчет величины действительного валового дохода для оцениваемых объектов капитального строительства, согласно выбранной методологии оценки.

Таблица 41

Расчет ПВД и ДВД для объектов оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициент полезных площадей	Арендпригодная площадь, кв.м.	Ставка за 1 кв.м./руб. в месяц с НДС	Потенциальный валовый доход, руб. с НДС	Коэффициент недополучения дохода (НП)	Действительный валовый доход, руб. с НДС
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	4 615,20	1,00	4 615,2	638	35 333 971	0,868	30 669 887
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	619,50	1,00	619,5	733	5 449 122	0,868	4 729 838
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	1 346,70	1,00	1 346,7	733	11 845 573	0,868	10 281 957
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	2 433,00	1,00	2 433,0	733	21 400 668	0,868	18 575 780
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	1 200,10	1,00	1 200,1	733	10 556 080	0,868	9 162 677
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	7 089,70	1,00	7 089,7	533	45 345 721	0,868	39 360 086
	ИТОГО:					129 931 135		112 780 225

Примечание:

- К(4) - Коэффициент полезных площадей равен 1, т.к. объекты капитального строительства и подобранные объекты аналоги включают в себя полезную площадь и вспомогательные помещения.
- К(5) - Формула расчета - (К(3) * К(4)).

-
- K(6) - Источник данных - Таблица 40
K(7) - Формула расчета - (K(5) * K(6) * 12 месяцев).
K(8) - Процент недозагрузки для офисных объектов составляет **13,2%** (копия сборника корректировок представлена в Приложении №3 Отчета)
K(9) - Формула расчета - (K(7) * K(8)).

Анализ расходов

Для получения ЧОД проводится анализ расходов. Расходы владельца представляют собой **текущие расходы (ТР)**, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Размер расходов на содержание недвижимости определяется исходя из нижеследующей последовательности:

1. В первую очередь берутся данные о фактических расходах собственника, если оценщику собственником предоставлена данная информация.
2. Если оценщику не предоставлена информация о фактических расходах, то оценщик в рамках расчетов принимает расчетные величины расходов, алгоритм определения которых представлен ниже по тексту.

В состав **текущих расходов** обычно включают **операционные расходы** к которым относятся:

1. **Коммунальные платежи**, включает оплату по следующим статьям:

- ✓ Электроэнергия
- ✓ Водоснабжение и водоотведение
- ✓ Горячее водоснабжение
- ✓ Теплоснабжение

2. **Эксплуатационные расходы**, включает оплату по следующим статьям

- ✓ Охрана
- ✓ Услуги связи
- ✓ Уборка помещений
- ✓ Уборка территории и вывоз мусора
- ✓ СЭС и дезинфекция
- ✓ Содержание лифтов
- ✓ Техобслуживание и работа с арендаторами
- ✓ Текущий ремонт и обслуживание персонала
- ✓ Налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение

Подводя итог выше сказанному следует, что прогнозируемый **ЧОД** определяется посредством уменьшения **ДВД** на величину **ТР**. Таким образом, **ЧОД** определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ДВД} - \text{ТР}) \quad (11)$$

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет **ЧОД** для объекта оценки.

Расчет чистого операционного дохода объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Действительный валовый доход, руб. с НДС	Эксплуатационные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб. с НДС
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	30 669 887	8 621 489	22 048 398
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	4 729 838	1 329 586	3 400 252
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	10 281 957	2 890 320	7 391 637
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	18 575 780	5 221 763	13 354 017
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	9 162 677	2 575 684	6 586 993
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	39 360 086	11 064 356	28 295 730
	ИТОГО:	112 780 225		81 077 027

Примечание:

- К(3) - Источник данных - Таблица 41
К(4) - Формула расчета – (К(7) Таблица 41* процент эксплуатационных расходов.

Процент операционных (эксплуатационных) расходов для офисных объектов составляет **24,4 %**. (копия сборника корректировок представлена в Приложении №3 Отчета)

- К(5) - Формула расчета – (К(3) – К(4)).

4.3.1.2. Расчет ставки капитализации методом капитализации по расчетным моделям

Расчет ставки капитализации суммирования безрисковой ставки и инвестиционных рисков, связанных с конкретным объектом инвестирования (метод капитализации по расчетным моделям).

Расчет ставки капитализации для объектов капитального строительства по расчетным моделям, рассчитывается по формуле:

$$R = i + i_{\text{возвр}}, \quad (12)$$

где,

- R - Ставка капитализации.
- i - Ставка дисконтирования.
- $i_{\text{возвр}}$ - Норма возврата капитала.

$$i = i_{\text{бр}} + i_{\text{нл}} + i_{\text{вн}} + i_{\text{им}}, \quad (13)$$

где,

- i - Ставка дисконтирования.
- $i_{\text{бр}}$ - Безрисковая ставка доходности;
- $i_{\text{нл}}$ - Премия за низкую ликвидность.
- $i_{\text{вн}}$ - Премия за риск вложения в оцениваемый объект.
- $i_{\text{им}}$ - Премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Эксперта перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Эксперт исходит из следующих аргументов:

- ✓ При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- ✓ Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- ✓ Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

В данном отчете в качестве безрисковой ставки применялась ставка долгосрочной доходности на рынке ГКО-ОФЗ (по рублевым облигациям) по состоянию на дату оценки.

Премия за риск вложения в оцениваемый объект.

Для целей отчета эксперт принимает решение о расчете премии вложения в оцениваемый объект методом взвешенной оценки рисков. Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

- ✓ Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом, к ним относятся:
 - Ухудшение общей экономической ситуации
 - Увеличение числа конкурирующих объектов
 - Изменение федерального или местного законодательства
- ✓ Несистематический риск – это риск, присущий конкретному оцениваемому объекту недвижимости и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты, к ним относятся:

- Природные и чрезвычайны антропогенные ситуации
- Ускоренный износ здания
- Неполучение арендных платежей
- Неэффективный менеджмент
- Криминогенные факторы
- Финансовые проверки
- Неправильное оформление договоров аренды
- ✓ Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании (в рамках доходного подхода плата за данный риск учитывается в операционных расходах по статье страховые расходы).
- ✓ Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции (в рамках доходного подхода учитывается в виде недозагрузки площадей)

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый основывается на ранжировании риска по пятибалльной шкале:

- ✓ низкое значение – 1 %;
- ✓ значение ниже среднего – 2 %;
- ✓ среднее значение – 3 %;
- ✓ значение выше среднего – 4 %;
- ✓ высокое значение – 5 %.

Таблица 43

Расчет величины премии за риск вложения в оцениваемый объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Премия за риск (%)				
		1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7
1.	Систематический риск					
1.1.	Ухудшение общей экономической ситуации			1		
1.2.	Увеличение числа конкурирующих объектов		1			
1.2.	Изменение федерального или местного законодательства	1				
2.	Несистематический риск					
2.1.	Природные и чрезвычайны антропогенные ситуации	1				
2.2.	Ускоренный износ здания		1			
2.3.	Неполучение арендных платежей		1			
2.4.	Неэффективный менеджмент	1				
2.5.	Криминогенные факторы	1				
2.6.	Финансовые проверки	1				
2.7.	Неправильное оформление договоров аренды	1				
3.	<i>Количество наблюдений</i>	6	3	1	0	0
4.	<i>Взвешенный итог</i>	6	6	3	0	0
5.	<i>Сумма взвешенных итогов</i>	15				
6.	<i>Количество рисков</i>	10				
7.	Величина поправки за риск инвестирования, %	1,5%				

Премия за низкую ликвидность

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. На ликвидность недвижимости оказывает влияние даже длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции объекта – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Премия за низкую ликвидность по формуле:

$$i_{\text{нл}} = i_{\text{бс}} \times \frac{N}{12}, \quad (14)$$

где,
 N - Срок экспозиции объекта на рынке, мес.

Премия за инвестиционный менеджмент.

Премия за инвестиционный менеджмент – это премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями; она возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда управленческих решений владельцем объекта. Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Расчет премии за инвестиционный менеджмент производится по формуле:

$$i_{\text{им}} = i_{\text{бс}} \times \text{НЗ}, \quad (15)$$

где,
 НЗ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду, %

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала может быть рассчитана одним из трех основных методов³⁷:

- ✓ Прямолинейный метод (метод Ринга) - метод предусматривает прямолинейное возвращение капитала. Он оправдан тогда, когда ожидается, что поток доходов систематически будет снижаться. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возвращения капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остаточный срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первичного капитала, заключенная в беспроцентном фонде возмещения. Метод наиболее приемлемый для активов, от которых поток ожидаемых доходов уменьшается в процессе службы;
- ✓ Аннуитетный метод (метод Инвуда) - метод предусматривает возвращение капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Он применяется в тех случаях, когда ожидается получение постоянных доходов на протяжении всего прогнозного периода. Метод Инвуда используется, если сумма возвращения капитала реинвестируется по ставке прибыльности самих инвестиций. В этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке, что и по самим инвестициям. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который отвечает полному возвращению первичных инвестиций. Метод рекомендуется применять для оценки активов, которые генерируют постоянные потоки доходов.;
- ✓ Метод фактора фонда возмещения (метод Хоскольда) - метод отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит по безрисковой ставке, а не по норме процента на инвестиции, так как реинвестирование несет больший риск, чем начальные инвестиции. Поэтому метод Хоскольда обычно применяется для активов с высоким уровнем доходности, обычно недостижимой при реинвестировании. При расчете коэффициента фонда возмещения по безрисковой ставке коэффициент капитализации получается выше, а стоимость ниже, чем при использовании метода Инвуда.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.³⁸

³⁷ С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г, а также сетевая версия публикации http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm.

Исходя из сказанного, а также исходя из анализа имеющейся информации характеризующей объект оценки, оценщик считает, целесообразным применение метода расчета нормы возврата капитала - методом Ринга.

Исходя из установленного нормативного срока эксплуатации каждого объекта оценки, срок оставшейся экономической жизни данного объекта оценки был рассчитан по известной формуле:

$$COЭЖ = HC - (T_{до} - T_{гп}), \quad (16)$$

где,
COЭЖ - срок оставшейся экономической жизни;
HC - нормативный срок эксплуатации;
T_{до} - дата оценки;
T_{гп} - год постройки.

Отсюда норма возврата капитала равна обратной величине срока оставшейся экономической жизни объекта оценки.

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата, вложенного в имущество капитала, что, как правило, совпадает со сроком оставшейся экономической жизни.

$$T_{вл} = COЭЖ \quad (17)$$

Расчет нормы возврата капитала проведен методом Ринга по формуле:

$$i_{возвр} = \frac{1}{T_{вл}}, \quad (18)$$

где,
i_{возвр} - норма возврата капитала;
T_{вл} - период, в течение которого инвестор гарантированно возвращает вложенные средства.

В ниже представленной таблице произведем расчет ставки капитализации для целей доходного подхода

Расчет ставки капитализации для объектов оценки методом кумулятивного построения

№ п/п	Наименование	i _{бр} , %	i _{вн} , %	i _{нл} , %		i _{им} , %		i _{возвр} ,				R, %
				Вл, дн.	Значение	%потерь, %	Значение	T _{гп}	T _{до}	НС, лет	Значение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	9,40%	1,50%	270	6,95%	13,20%	1,2%	1960	2024	150	1,16%	20,21%
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	9,40%	1,50%	270	6,95%	13,20%	1,2%	1962	2024	150	1,14%	20,19%
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	9,40%	1,50%	270	6,95%	13,20%	1,2%	1970	2024	150	1,04%	20,09%
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	9,40%	1,50%	270	6,95%	13,20%	1,2%	1962	2024	150	1,14%	20,19%
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	9,40%	1,50%	270	6,95%	13,20%	1,2%	1966	2024	150	1,09%	20,14%
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	9,40%	1,50%	270	6,95%	13,20%	1,2%	1971	2024	150	1,03%	20,08%

Примечание:

К(3) - Размер безрисковой ставки для целей оценки принимаем на уровне **9,4%** определенного в исследовании «Премия за рыночный риск и Безрисковая ставка,

используемая для 80 стран в 2023 году»³⁹

Компания	17	1,2%	1,0%	3,4%	3,3%
Russia	14	9,4%	10,5%	13,6%	3,5%
Saudi Arabia	18	5,1%	5,1%	7,0%	2,8%

- K(4) - Источник данных - C(7) Таблица 43
- K(5) - Источник данных – п.2.5 Отчета.
- K(6) - Формула расчета – $(K(3) * K(5) / 365 \text{ дней})$;
- K(7) - Источник данных - Таблица 41
- K(8) - Формула расчета – $(K(3) * (K(7))$);
- K(9) - Источник данных - согласно данных параграфа 2.3 Отчета
- K(10) - Источник данных - согласно данных параграфа 1.1. Отчета
- K(11) - Источник данных – Усредненные нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ
- K(12) - Формула расчета – $(1 / (K(11) - (K(10) - K(9))$).
- K(13) - Формула расчета – $(K(3) + K(4) + K(6) + K(8) + K(12))$.

³⁹ Pablo Fernandez, Eduardo de Apellaniz and Javier F. Acin - IESE Business School https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4407839

4.3.1.3. Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода методом капитализации по расчетным моделям

Таблица 45

Итоговый расчет оцениваемых объектов капитального строительства в рамках доходного подхода методом капитализации по расчетным моделям

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход за ОКС, руб. с НДС	Ставка капитализации, %	Стоимость объектов оценки указанным методом, руб. с НДС
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	22 048 398	20,21%	109 096 477
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	3 400 252	20,19%	16 841 268
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	7 391 637	20,09%	36 792 618
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	13 354 017	20,19%	66 141 738
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	6 586 993	20,14%	32 706 023
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	28 295 730	20,08%	140 914 990
	ИТОГО:	81 077 027		402 493 114

Примечание:

- К(3) - Источник данных - Таблица 42. Чистый операционный доход представлен за объект капитального строительства, без учета земельного участка.
 К(4) - Источник данных - Таблица 44
 К(5) - Формула расчета - (К(3) / К(4)).

4.3.2. Расчет объектов оценки методом прямой капитализации в рамках доходного подхода

Метод основывается на экспертной методологии по данным различных источниках информации.

Сущность метода:

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

где:
 C – рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.;
 $ЧОД$ – чистый операционный доход, ден.ед./год (период);
 R – общая ставка капитализации, доли ед./год (период).

Представленная в сборниках ставка приводится в отдельности по каждому сегменту рынка объектов капитального строительства.

Таким образом, в рамках настоящего метода возможно подобрать ставку исходя из оцениваемого сегмента рынка.

Определение чистого операционного дохода:

Чистый операционный доход объектов оценки представлен в п.4.3.3.1 Отчета.

Определение ставки капитализации:

В рамках настоящего Отчета, Оценщик использует материалы Справочника оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость. Л.А.Лейфер, стр.73

В справочнике представлен показатель текущей доходности, который возможно использовать в качестве коэффициента капитализации.

Таблица 46

Значение ставки капитализации методом экспертных оценок на основе рыночных данных

№ п/п	Наименование данных	Значение, %
1	2	3
1.	Офисная недвижимость класса «С» г.Москва	8,4%

Ниже по тексту представим итоговый расчет объектов оценки в рамках доходного подхода методом прямой капитализации:

Таблица 47

Итоговый расчет оцениваемых объектов капитального строительства в рамках доходного подхода методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход за ОКС, руб. с НДС	Ставка капитализации	Стоимость объекта оценки указанным методом, руб. с НДС
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	22 048 398	8,40%	262 480 929
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	3 400 252	8,40%	40 479 190
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	7 391 637	8,40%	87 995 679
4	Нежилое здание, назначение: нежилое,	13 354 017	8,40%	158 976 393

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход за ОКС, руб. с НДС	Ставка капитализации	Стоимость объекта оценки указанным методом, руб. с НДС
1	2	3	4	5
	этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398			
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	6 586 993	8,40%	78 416 583
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	28 295 730	8,40%	336 853 929
	ИТОГО:	81 077 027		965 202 703

Примечание:

- К(3) - Источник данных - Таблица 42. Чистый операционный доход представлен за объект капитального строительства, без учета земельного участка.
К(4) - Источник данных - Таблица 46
К(5) - Формула расчета - (К(3) / К(4)).

4.3.3. Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных методов в рамках доходного подхода

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в рамках отчета произведем **Экспертным методом**. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критичный взгляд оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Для получения средневзвешенной итоговой величины стоимости необходимо прежде всего установить критерии, по которым сравниваются результаты разных подходов (методов) и делаются выводы об их предпочтительности. Существует достаточно большой набор методов экспертных оценок, применяемых для разных целей и описанных в литературе (парных сравнений, последовательных сравнений, расстановки приоритетов, анализа иерархий, моделирования предпочтений и др.). Оценщик считает наиболее приемлемым использование метода, использующего процедуру ранжирования.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем, сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их

использования. Выделим четыре основных критерия качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- ✓ достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Для ранжирования подходов оценки в соответствии с выбранными критериями оценщик выбирает четырехбалльную систему факторов. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- ✓ 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;
- ✓ 1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- ✓ 2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатам данного метода;
- ✓ 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Исходя из выше сказанного в ниже представленной таблице произведем ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными методами оценки в рамках доходного подхода.

Таблица 48

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными методами в рамках доходного подхода

Подход	Метод по расчетным моделям	Метод прямой капитализации
Критерий	Баллы	
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	1
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	1
Итого сумма баллов	10	4
Подход применялся?	<i>да</i>	<i>да</i>
Сумма баллов	14	
Вес подхода, %	71%	29%

В рамках выше представленной таблицы, установлены основные критерии, относительно которых метод по расчетным моделям в рамках текущей оценки является более привлекательным и отражает реальную рыночную стоимость оцениваемых объектов.

Исходя из выше сказанного, произведем итоговое согласование полученных результатов, в рамках ниже представленной таблицы.

Таблица 49

Итоговое согласование полученных результатов в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Метод по расчетным моделям		Метод прямой капитализации		Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	109 096 477	71%	262 480 929	29%	153 577 968
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	16 841 268	71%	40 479 190	29%	23 696 265
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	36 792 618	71%	87 995 679	29%	51 641 506
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	66 141 738	71%	158 976 393	29%	93 063 788
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	32 706 023	71%	78 416 583	29%	45 962 085
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	140 914 990	71%	336 853 929	29%	197 737 282
ИТОГО:		402 493 114		965 202 703		565 678 894

Примечание:

- К(3) - Источник данных – Таблица 45
- К(5) - Источник данных – Таблица 47
- К(4,6) - Источник данных – Таблица 48
- К(7) - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по методам доходного подхода

Таким образом, стоимость объектов оценки (ОКС), полученная доходным подходом, составляет: 565 678 894 рублей с НДС.

5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ⁴⁰

Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов ⁴¹

Важно отметить, избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Как уже отмечалось, обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Оценщик может какой-либо из подходов не использовать, но должен обосновать этот отказ, так как обладает правом самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. В ниже представленной таблице представлены достоинства и недостатки подходов оценки.

Таблица 50

Достоинства и недостатки подходов оценки

Подход	Достоинства	Недостатки
1	2	3
Затратный	Учитывает влияние на стоимость производственно-технологических факторов Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки (в том числе к специализированным и специальным)	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя Требует большой работы по учету влияния всех видов износа Требует получения надежной производственно-технологической информации от заводов-изготовителей
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли-продажи Учитывает влияние большого перечня ценообразующих факторов	Исходная информация быстро устаревает и нуждается в обновлении Искажение ценовой информации на монополизированном рынке Затруднительно применительно к объектам оценки, не обращающимся открыто на рынке
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора) Отражает перспективную ценность объекта для пользователя Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение жизненного цикла	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов Чрезмерная привязка к конкретному бизнес-проекту Затруднительно применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и

⁴⁰ п.7 п.п.13,14 ФСО VI

⁴¹ п.3 ФСО V, раздел VIII ФСО № 7

др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость — это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Первое восприятие полученных разными подходами (методами) результатов складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда величины стоимости расположены «кучно», не сильно отличаются друг от друга. Здесь едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов(методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости по двум подходам (методам) близки друг к другу, а третья величина обнаруживает значительное отклонение от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина, похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на достоверность.

Наконец, третья ситуация имеет место тогда, когда наблюдаем значительный разброс результатов. В этом случае возникает необходимость оценить качество каждого результата и произвести сведение результатов к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

В ниже представленной таблице отражены результаты полученные в ходе оценки.

Таблица 51

Итоги результатов оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценки полученные в рамках		
		сравнительного подхода, руб. с НДС	доходного подхода, руб. с НДС	затратного подхода, руб. с НДС
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	273 414 943	153 577 968	Подход не применялся
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	41 236 794	23 696 265	Подход не применялся
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	89 642 598	51 641 506	Подход не применялся
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	161 951 764	93 063 788	Подход не применялся
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	79 884 222	45 962 085	Подход не применялся
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	308 578 739	197 737 282	Подход не применялся
	ИТОГО:	954 709 060	565 678 894	

Примечание:

- К(3) - Источник данных – Таблица 33
К(4) - Источник данных – Таблица 49

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в рамках отчета произведем Экспертным методом. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критичный взгляд оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Для получения средневзвешенной итоговой величины стоимости необходимо прежде всего установить критерии, по которым сравниваются результаты разных подходов (методов) и делаются выводы об их предпочтительности. Существует достаточно большой набор методов экспертных оценок, применяемых для разных целей и описанных в литературе (парных сравнений, последовательных сравнений, расстановки приоритетов, анализа иерархий, моделирования предпочтений и др.). Оценщик считает наиболее приемлемым использование метода, использующего процедуру ранжирования.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем, сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим четыре основных критерия качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- ✓ достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Для ранжирования подходов оценки в соответствии с выбранными критериями оценщик выбирает четырехбалльную систему факторов. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- ✓ 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;
- ✓ 1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне недостаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- ✓ 2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатам данного метода;
- ✓ 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Исходя из выше сказанного в ниже представленной таблице произведем ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами оценки.

Таблица 52

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами оценки

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	3	
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	3	
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	3	
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	3	
Итого сумма баллов	4	12	0
Подход применялся?	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>нет</i>
Сумма баллов	16		
Вес подхода, %	25,0%	75,0%	0,0%

В рамках выше представленной таблицы, установлены основные критерии, относительно которых доходный подход в рамках текущей оценки является более привлекательным и отражает реальную рыночную стоимость оцениваемых объектов.

Исходя из выше сказанного, произведем итоговое согласование полученных результатов, в рамках ниже представленной таблицы.

Итоговое согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов		
1	2	3	4	5	6	9	8	9	10
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128	273 414 943	25%	153 577 968	75%	Подход не применялся		183 537 000	152 948 000
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394	41 236 794	25%	23 696 265	75%	Подход не применялся		28 081 000	23 401 000
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397	89 642 598	25%	51 641 506	75%	Подход не применялся		61 142 000	50 952 000
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398	161 951 764	25%	93 063 788	75%	Подход не применялся		110 286 000	91 905 000
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417	79 884 222	25%	45 962 085	75%	Подход не применялся		54 443 000	45 369 000
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424	308 578 739	25%	197 737 282	75%	Подход не применялся		225 448 000	187 873 000
	ИТОГО:	954 709 060		565 678 894				662 937 000	552 448 000

Примечание:

- К(3,5,7) - Источник данных – Таблица 51.
 К(4,6,8) - Источник данных – Таблица 52
 К(9) - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по подходам (значение округлено до тысяч)
 К(10) - Формула расчет: $K(9) / 1,20$ (значение округлено до тысяч)

Итоговая стоимость объектов оценки

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что **рыночная стоимость** объектов оценки, по состоянию на «15 февраля 2024 г., составляет (без учета НДС и земельного участка под объектами оценки): **552 448 000 (Пятьсот пятьдесят два миллиона четыреста сорок восемь тысяч) рублей**

Ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- ✓ Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки;
- ✓ Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- ✓ Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- ✓ Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- ✓ Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- ✓ Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- ✓ Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- ✓ Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- ✓ Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- ✓ Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Директор ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»

Оценщик
Действительный член Ассоциации «Межрегиональный
Союз Оценщиков», регистрационный номер в Реестре СРО
Ассоциация «МСО» №1479, дата выдачи 03.12.2019 г.



/ Р.З. Хасанов /

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нормативные документы, используемые в процессе оценки

- ✓ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» «11» июля 2016 года
- ✓ Правила профессиональной этики оценщиков ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» «11» февраля 2016 года
- ✓ Гражданский кодекс РФ, часть первая, № 51-ФЗ от 30.11.94 г.
- ✓ Налоговый кодекс РФ, Часть вторая, № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
- ✓ Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

2. Методологические документы по оценочной деятельности

- ✓ Международные стандарты оценки. Кн. 1, Г. И. Микерин (руководитель), М. И. Недужий, Н. В. Павлов, Н. Н. Яшина; в подготовке дополнений принимали участие (в скобках номера дополнений): Д. М. Гриненко (5), А. Н. Козырев (2), Г. В. Попов (1). – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 264 с.
- ✓ Международные стандарты оценки. Кн. 2, Г. И. Микерин (руководитель), М. И. Недужий, Н. В. Павлов, Н. Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 360 с.
- ✓ Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
- ✓ Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
- ✓ Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Копии документов предоставленных заказчиком) ⁴²

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

Код	0317001
Форма по ОКУД	
по ОКПО	78397955
Вид деятельности	
номер	1
Дата	23.12.2021
Дата начала инвентаризации	08.10.2021
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

ООО "Титет", ИНН 7722557241, ОГРН 1057748376840, 105523, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 100, к. 5
(организация)

Основание для проведения инвентаризации: Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-4039/2020 от 06.10.2021 г., приказ конк. упр. № 3 от 08.10.2021 г.
(структурное подразделение) (ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	23.12.2021

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства _____
находящиеся _____ в собственности организации, в залоге у ПАО НБ "Траст"
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)
Местонахождение _____ Г. Москва, Угрешская ул., д. 2
Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств _____
Кон. Урванцев (подпись) _____
Артемиш А.Н. (расшифровка)
_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)
_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, строение 1. Общая площадь: 4 615,20 кв.м. Кадастровый номер: 77:04-0003003:1128.								1			
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, строение 30. Общая площадь: 619,50 кв.м. Кадастровый номер: 77:04-0003003:1394.								1			
3	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, строение 91. Общая площадь: 346,70 кв.м. Кадастровый номер: 77:04-0003003:1397.								1			
4	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, строение 55. Общая площадь: 2 433,00 кв.м. Кадастровый номер: 77:04-0003003:1398.								1			
5	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, строение 31. Общая площадь: 1 200,10 кв.м. Кадастровый номер: 77:04-0003003:1417.								1			
6	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, строение 76. Общая площадь: 7 089,70 кв.м. Кадастровый номер: 77:04-0003003:1424.								1			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Шесть
б) общее количество единиц фактически Шесть
в) на сумму фактически

(прописью)

(прописью)

(прописью)

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Шесть	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Шесть	(прописью)
в) на сумму фактически		(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Колл. Урубадзе
(должность)

Арустамян А.М.
(подпись)

Арустамян А.М.
(расшифровка)

Члены комиссии

(должность)

(должность)

(должность)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(расшифровка)

(расшифровка)

(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 6, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Колл. Урубадзе
(должность)

Арустамян А.М.
(подпись)

Арустамян А.М.
(расшифровка)

(подпись)

(должность)

(должность)

(должность)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(расшифровка)

(расшифровка)

(расшифровка)

" 13 " декабря 2021 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(подпись)

(расшифровка)

" _____ " _____ г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2021, поступившего на рассмотрение 18.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер кадастрового квартала:	77:04:0003003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер.: Условный номер 2700855 28.01.1999 ГУП МосгострЕТИ
Местоположение:	Москва, ул. Угрешская, д. 2, строен. 1
Площадь, м2:	4615.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1960
Год завершения строительства:	1960
Кадастровая стоимость, руб:	182731696
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0003003:131
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0003002:1845, 77:04:0003003:1444, 77:04:0003003:1447, 77:04:0003003:1448, 77:04:0003003:2707, 77:04:0003003:2708, 77:04:0003003:2709, 77:04:0003003:2710, 77:04:0003003:2711, 77:04:0003003:2712, 77:04:0003003:2713, 77:04:0003003:2714, 77:04:0003003:2715, 77:04:0003003:2716, 77:04:0003003:2717, 77:04:0003003:2718, 77:04:0003003:2719, 77:04:0003003:2720, 77:04:0003003:2721, 77:04:0003003:2722, 77:04:0003003:2723, 77:04:0003003:2724, 77:04:0003003:2725, 77:04:0003003:2726, 77:04:0003003:2727, 77:04:0003003:2728
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Арустамян Аргур Михайлович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 40	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тигета", ИНН: 7722557241, ОГРН: 1057748376840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-22/006/2014-532 29.12.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.10.2021 12:14:36
	номер государственной регистрации:		77:04:0003003:1128-77/055/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка № 5744258364 из постановления № 2079957859/7743 (ИП № 4475434/21/77043-ИП от 2021-03-25, возбужденный на основании ИД: № 2330 от 2021-03-23, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 2079957859/7743, выдан 07.10.2021, МОСП по ИПН
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
5.2	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 26.01.2021 10:45:12</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/055/2021-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №284023246 из постановления № 1995554683/7743 (ИП № 4251703/21/77043-ИП от 2021-01-14, возбужденный на основании ИЛ:143 от 2021-01-13, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 1995554683/7743, выдан 20.01.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам неимущественного характера города Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		
5.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 21.10.2020 11:20:04</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/055/2020-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1966718756/7743, выдан 12.10.2020, МОСП по ИПН УФССП по Москве</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
5.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	09.12.2019 17:06:45	
	номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1128-77/003/2019-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №452300977 из постановления №1878489410/7743 (ИП № 3475555/19/77043-ИП от 14.11.2019, возбужденный на основании ИЛ: 9758 от 12.11.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), выдан 02.12.2019, МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Блага Александра Андреевна	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.5	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	16.09.2019 17:10:57	
	номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1128-77/003/2019-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление, выдан 09.08.2019, Кузьминский районный суд г. Москвы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
5.6	Ипотека
дата государственной регистрации:	26.12.2018 21:26:18
номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1128-77/003/2018-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 13.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 15.04.2014, номер государственной регистрации: 77-77-04/014/2014-881
	Изменения и дополнения №4 от 26.06.2017 к Договору о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 07.07.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/004/2017-1
	Договор уступки прав требований, № 0195_SMAI., выдан 23.07.2018, дата государственной регистрации: 26.12.2018, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/003/2018-5
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
полное наименование должника	
подпись	
М.П.	
инициалы, фамилия	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер:		77:04:0003003:1128	
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.11.2020 09:54:55	
	номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1128-77/055/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1972785750/7743, выдан 27.10.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по ИФН города Москвы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявлены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов выписки: 40	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:600	Условные обозначения:
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116		
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

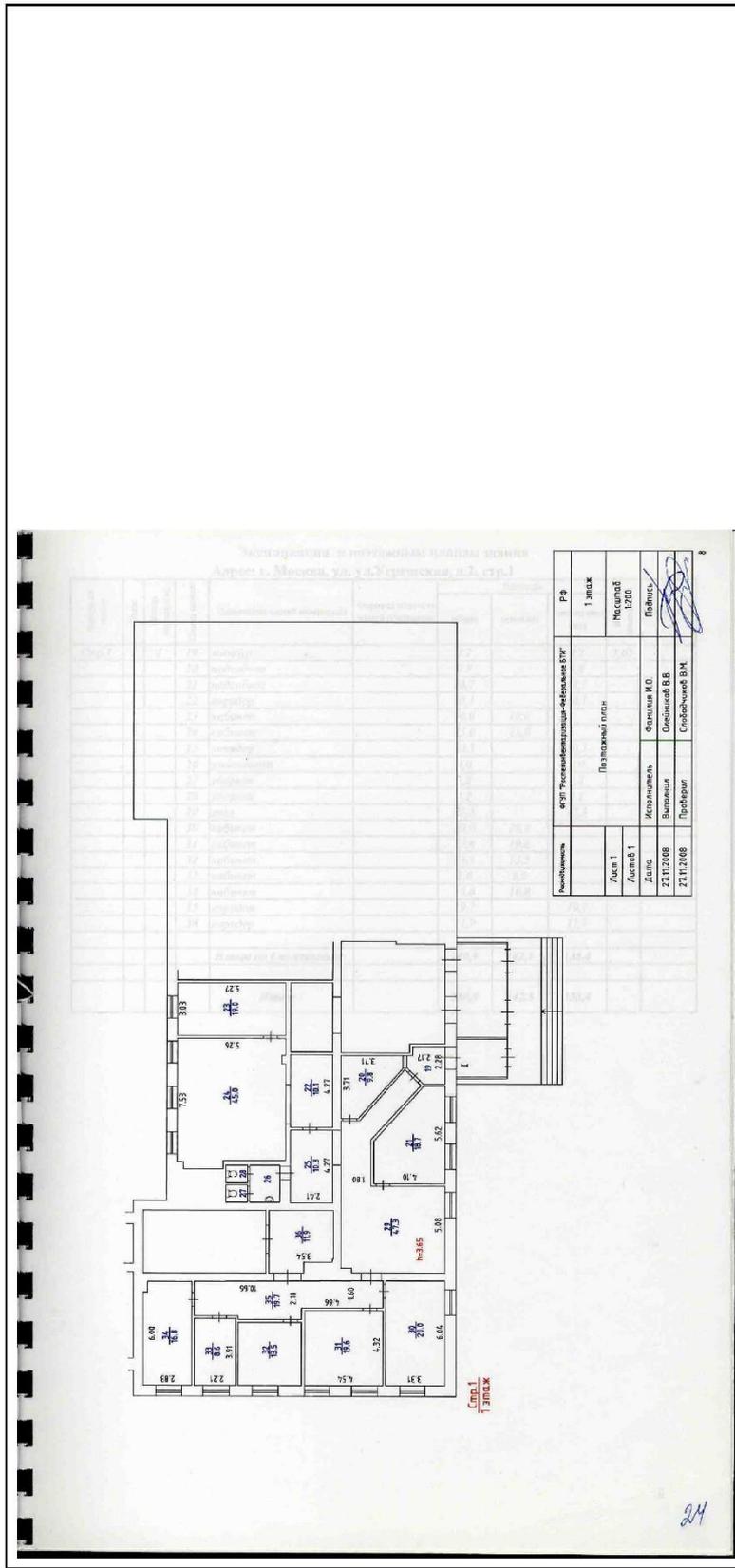
М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей):			
данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

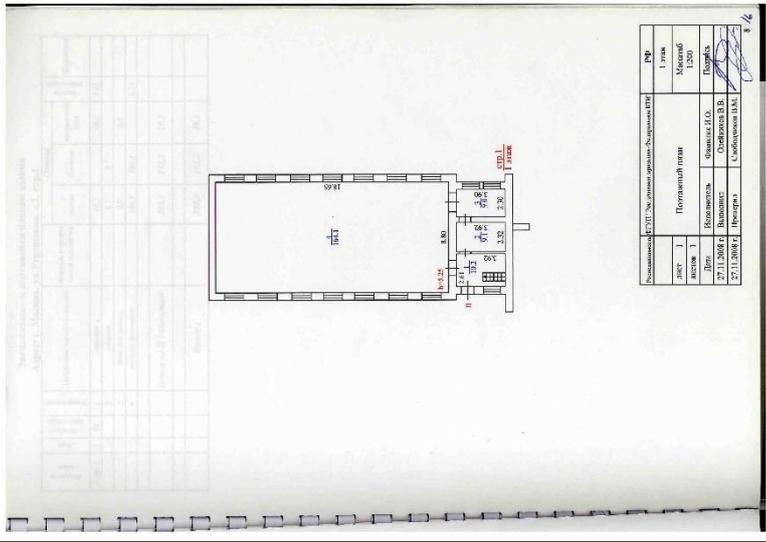
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33
Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4
Всего листов вышки: 40	
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

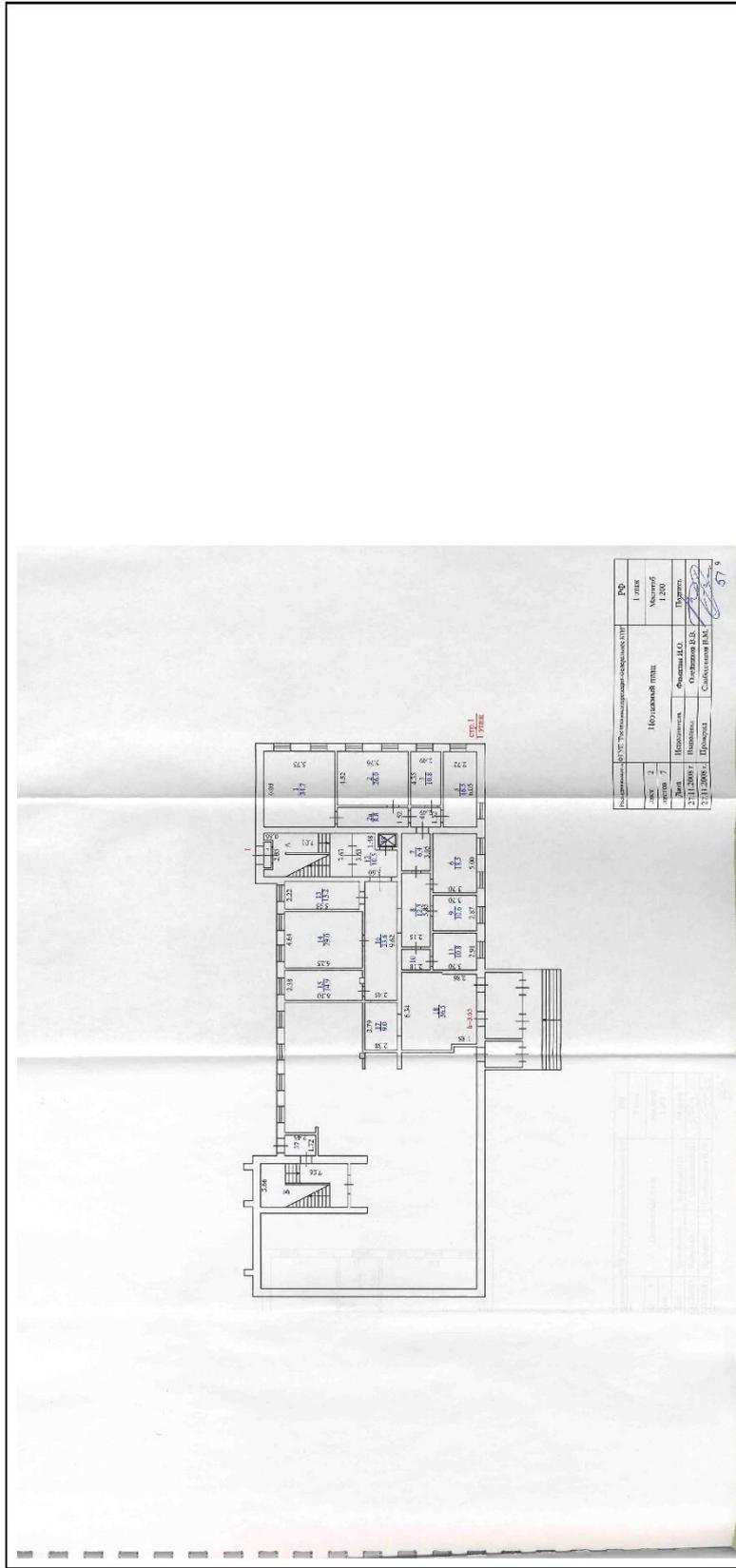
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 1			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 2			

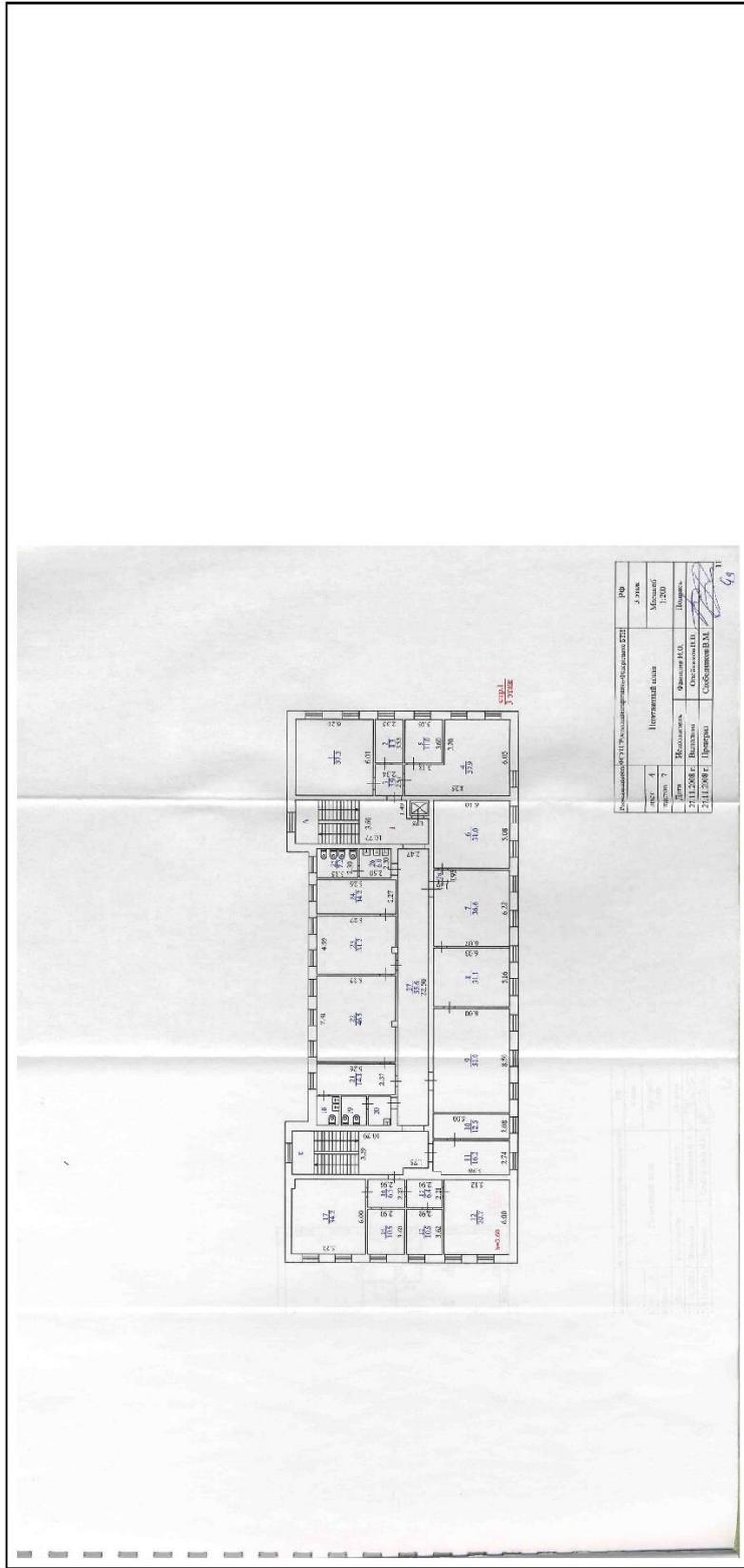


Масштаб 1

	полное наименование должности
	Инициалы, фамилия

Иванов И.И.

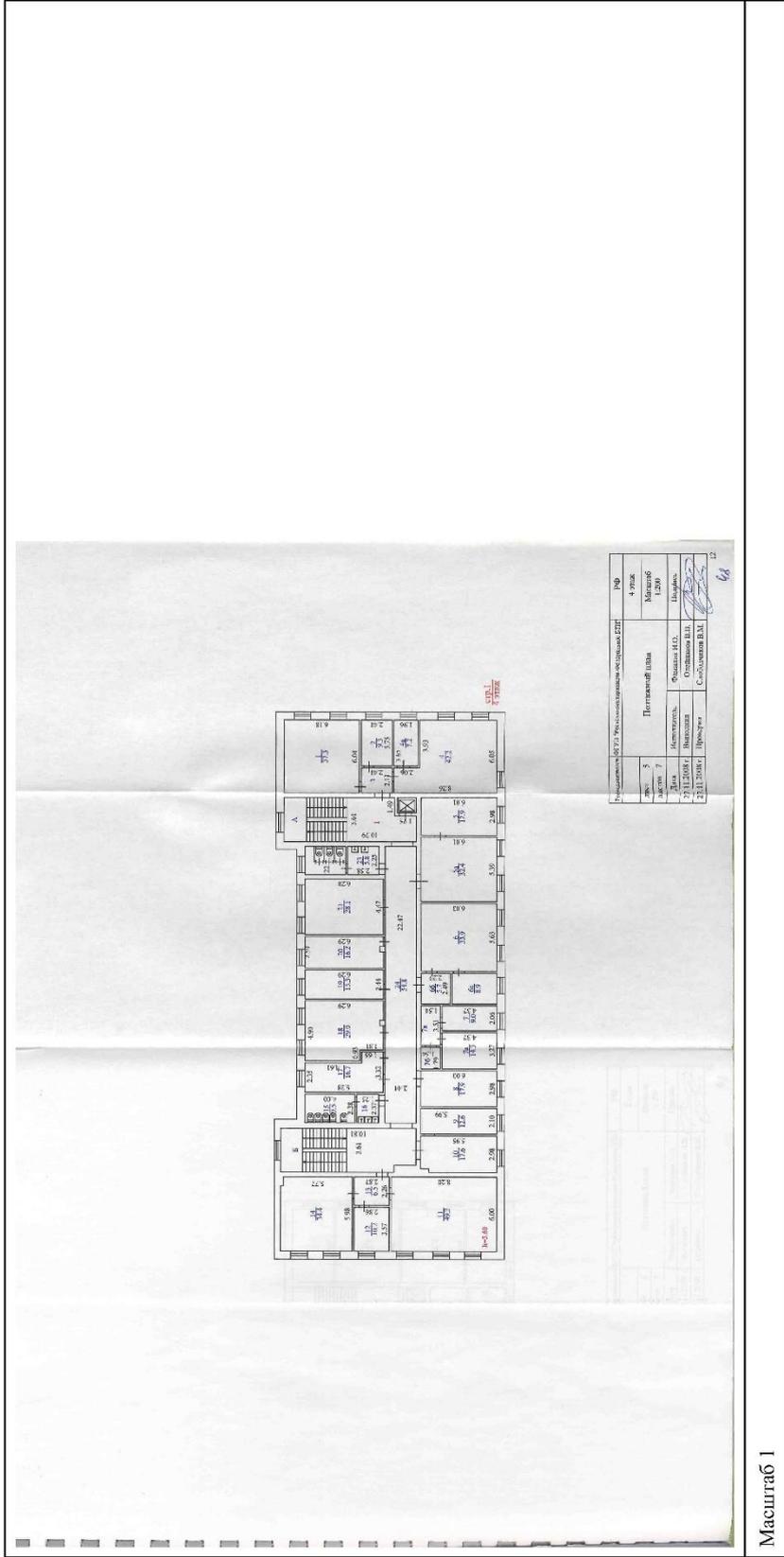
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 4			



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

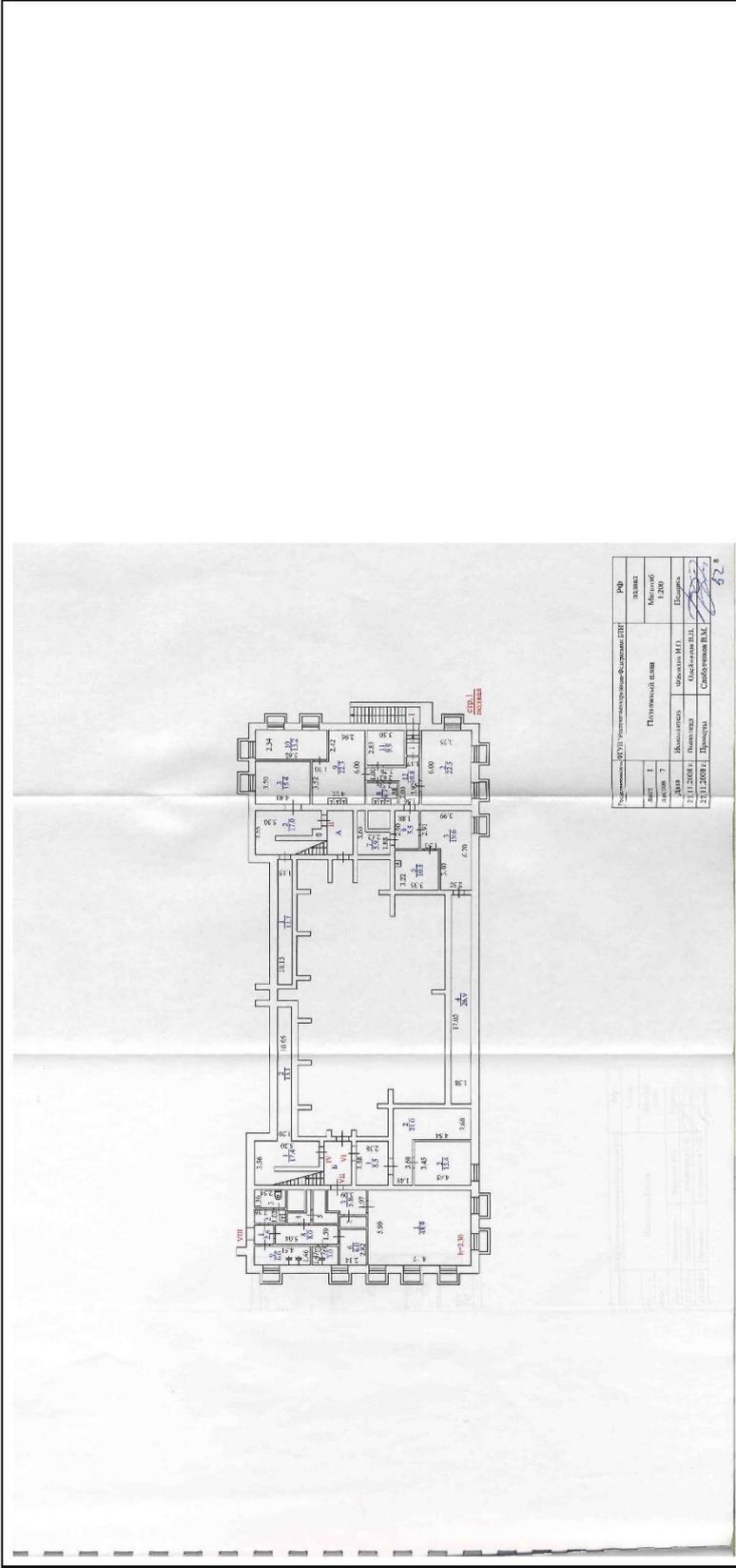
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33
Лист № 8 раздела 5	Всего разделов: 4
Лист № 8 раздела 5	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

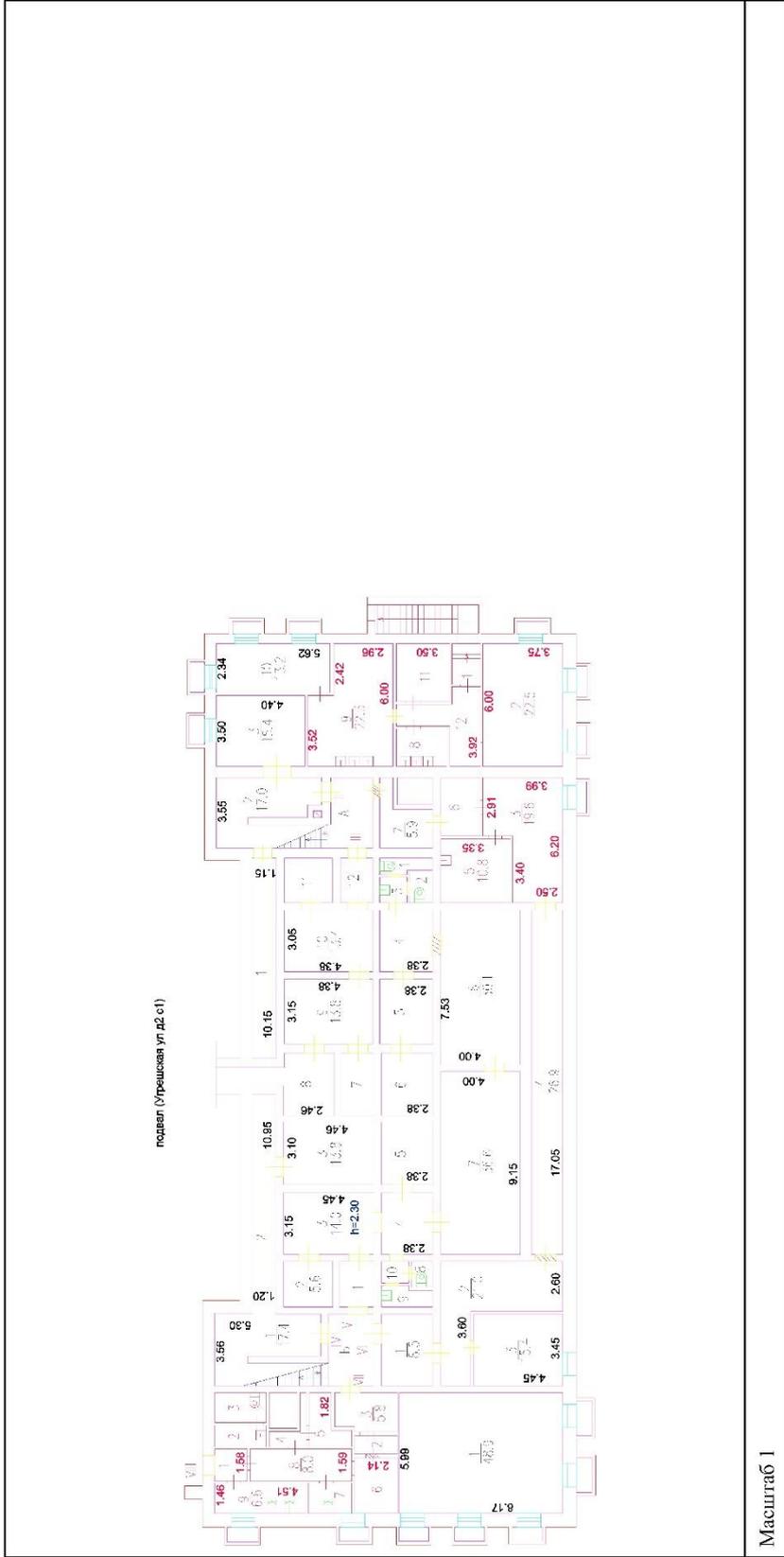
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33
Лист № 10 раздела 5	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

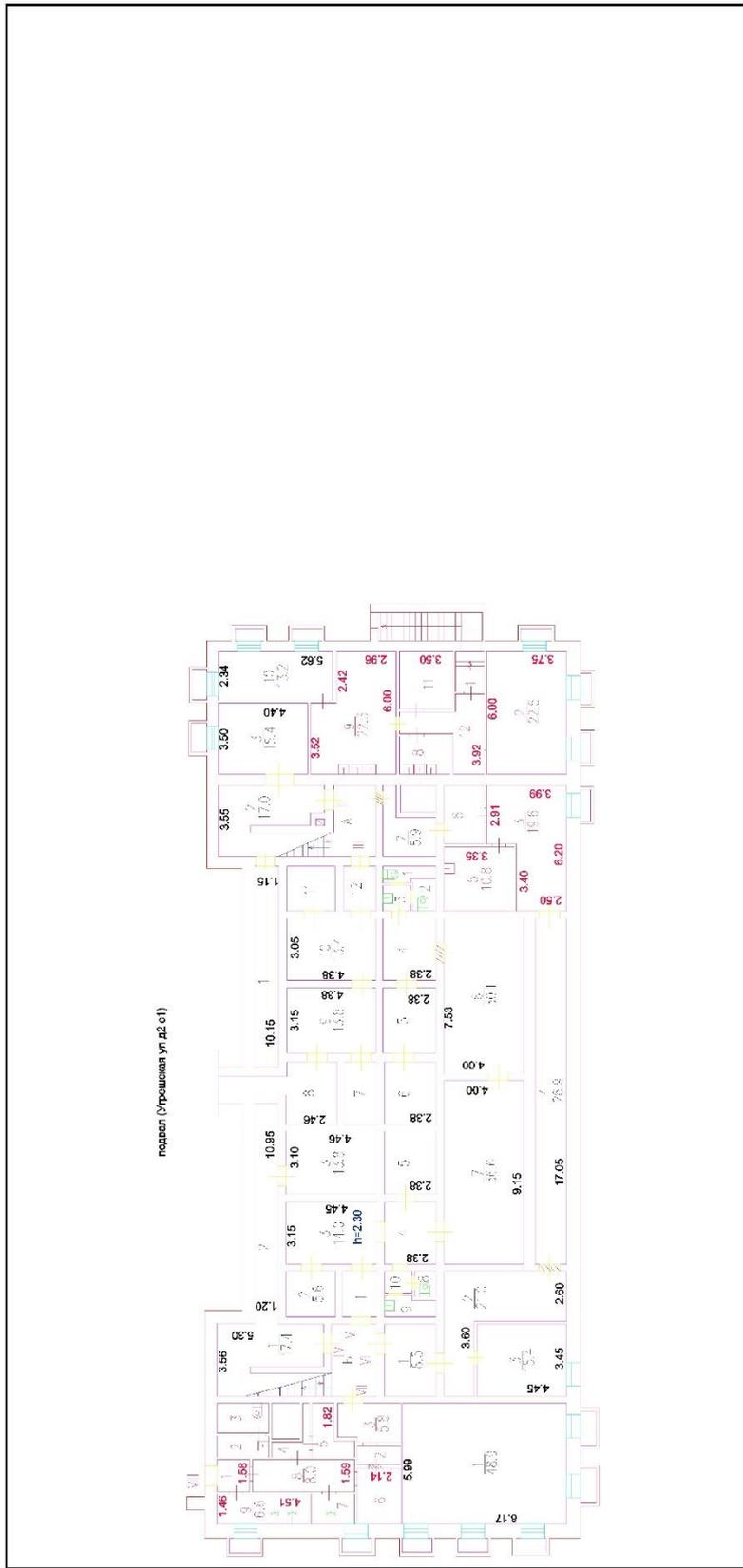
полное наименование должности	инициалы, фамилия
подпись	М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 53
Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 0	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

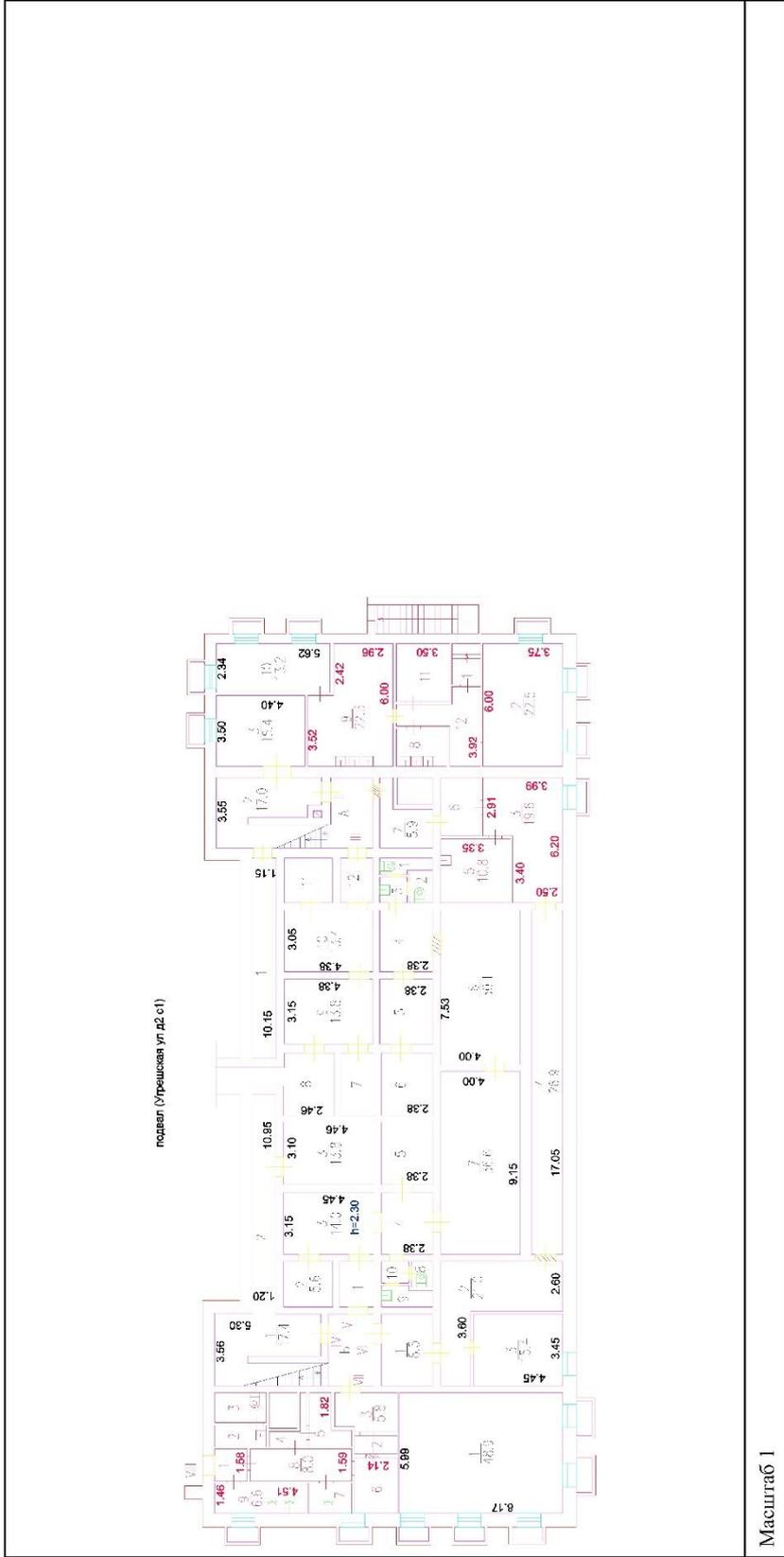
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 0			



Масштаб 1

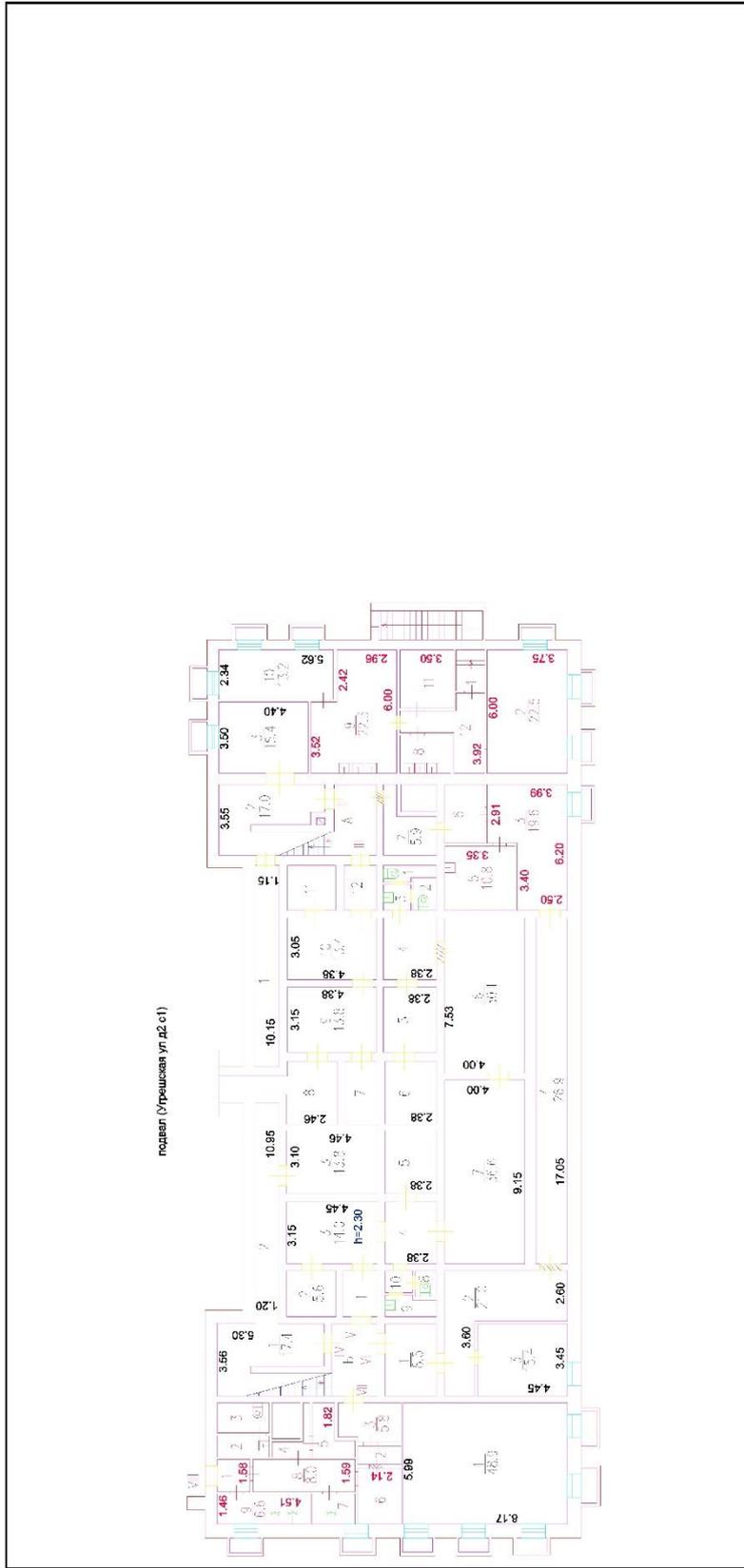
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 53
Всего листов раздела 5: 53	Всего разделов: 4
Всего листов вышки: 40	
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 0	



полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 0			

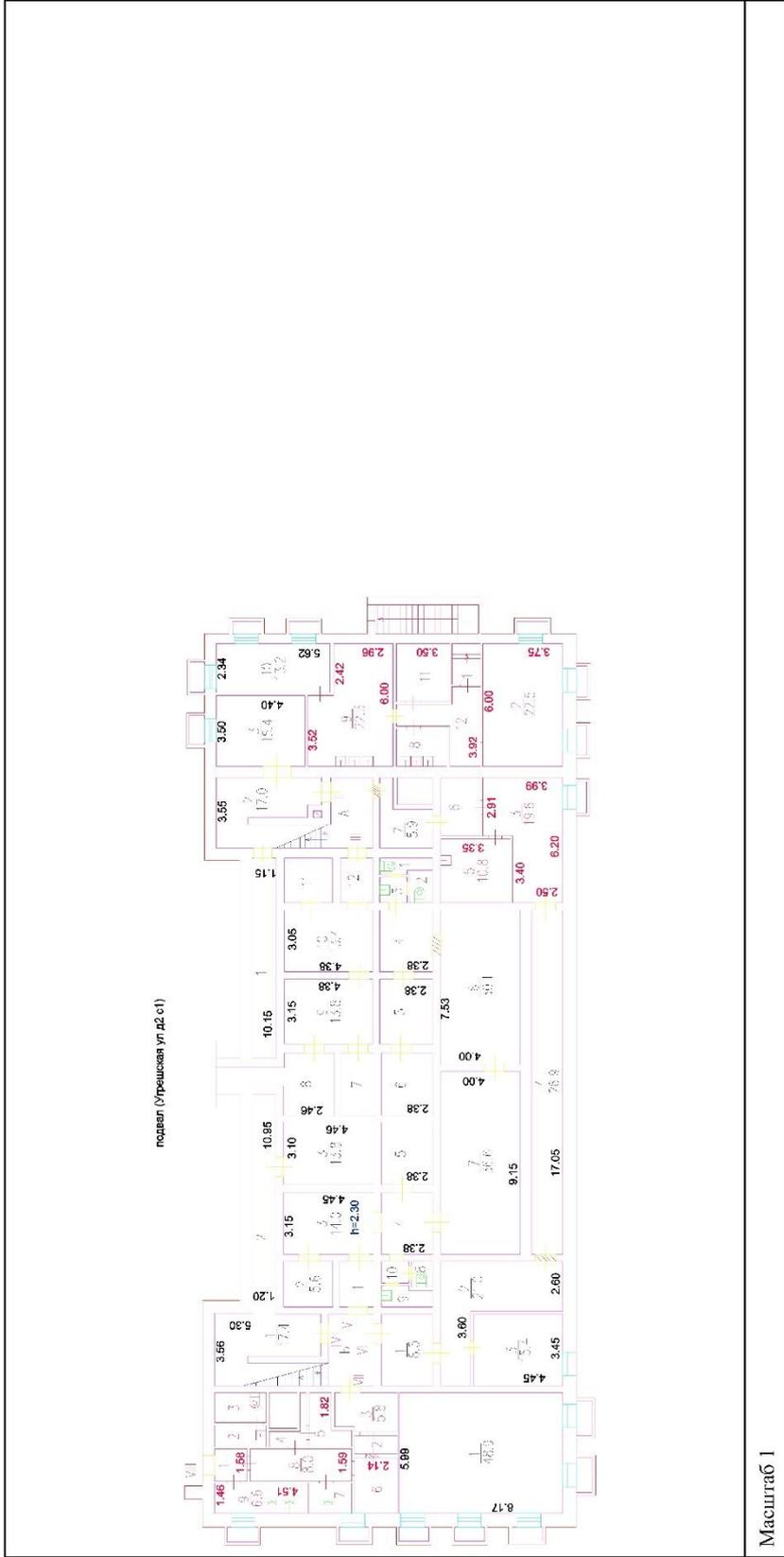


Масштаб 1

	полное наименование должности
	подпись
	инициалы, фамилия

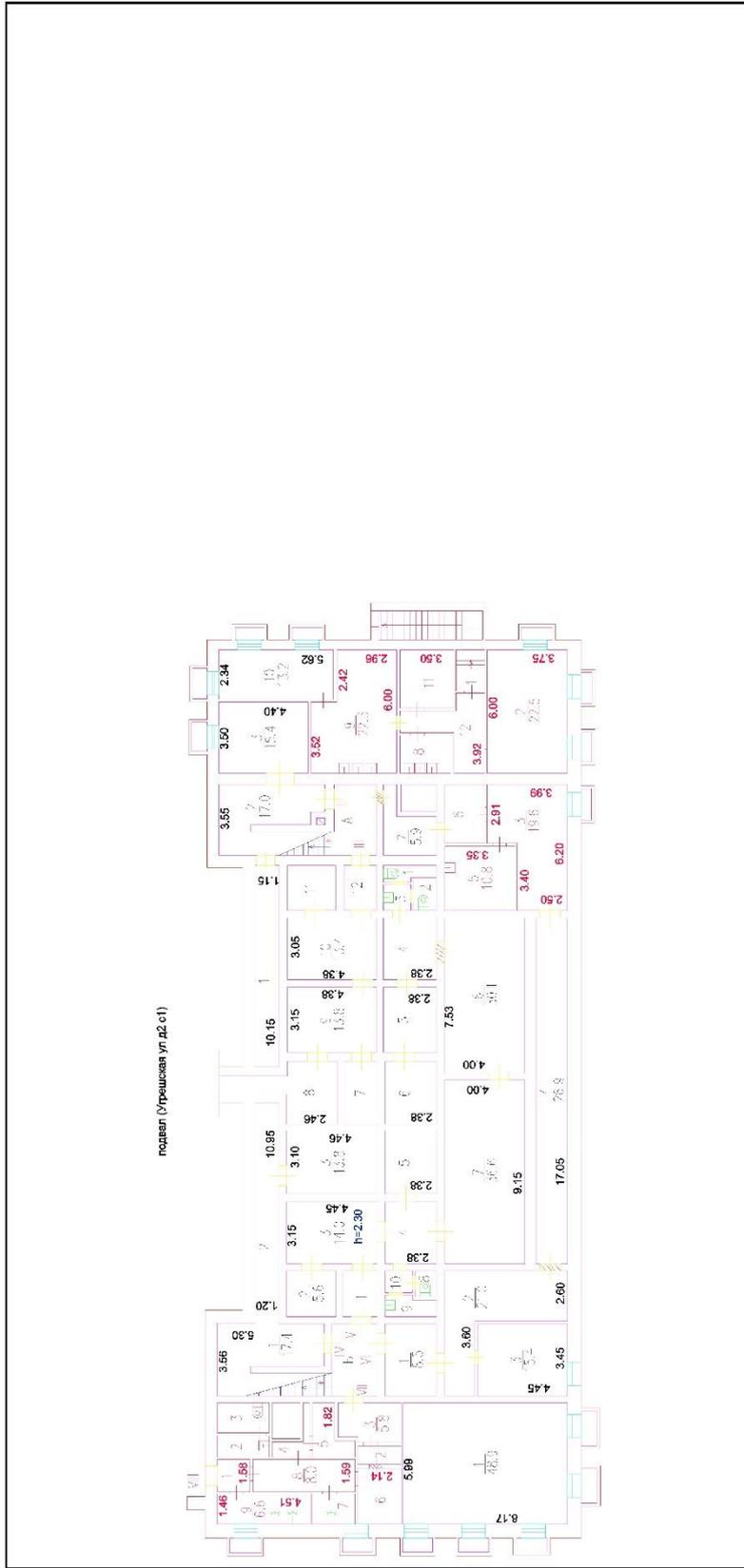
М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 53
Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 0	



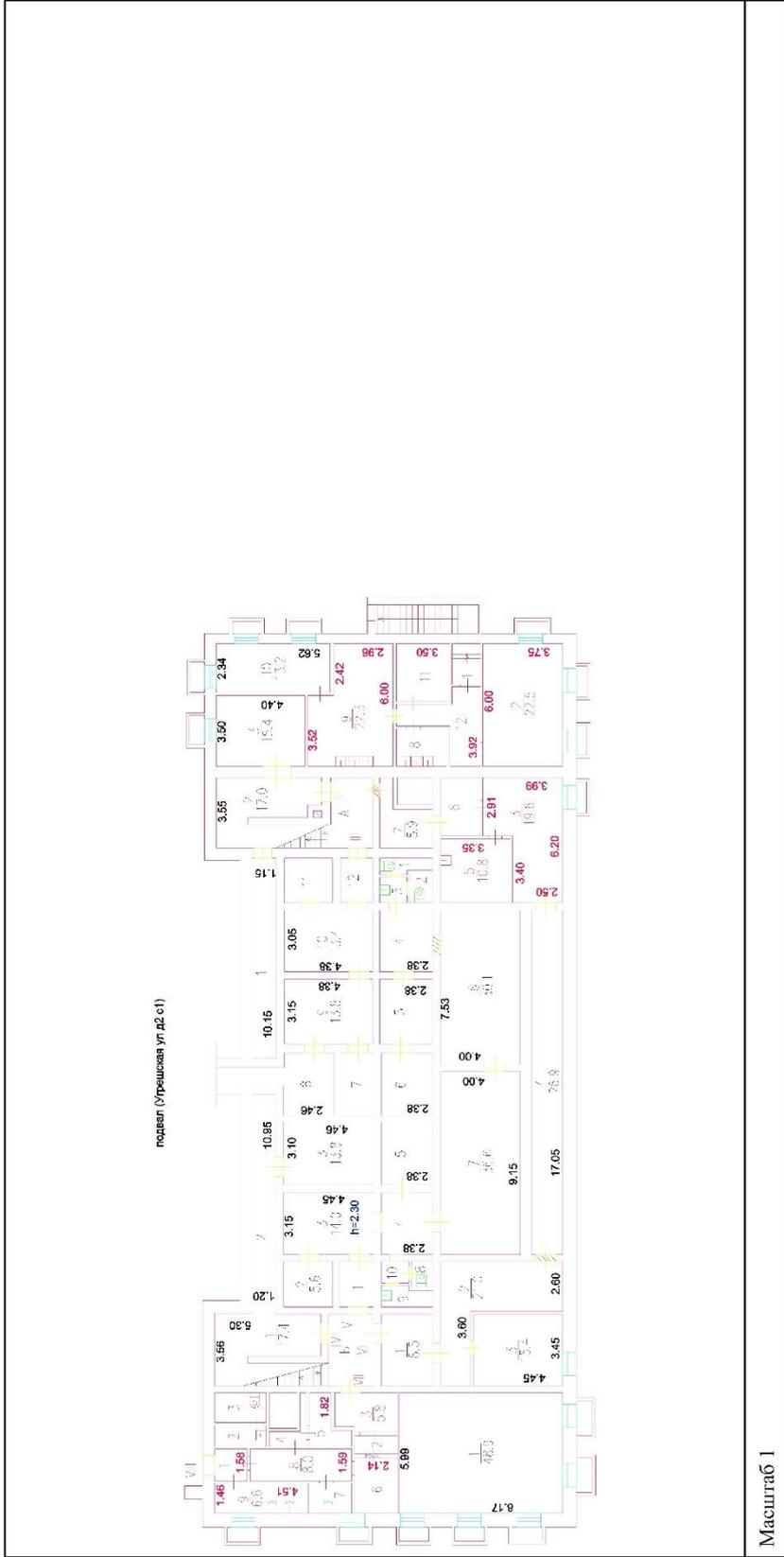
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 0			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

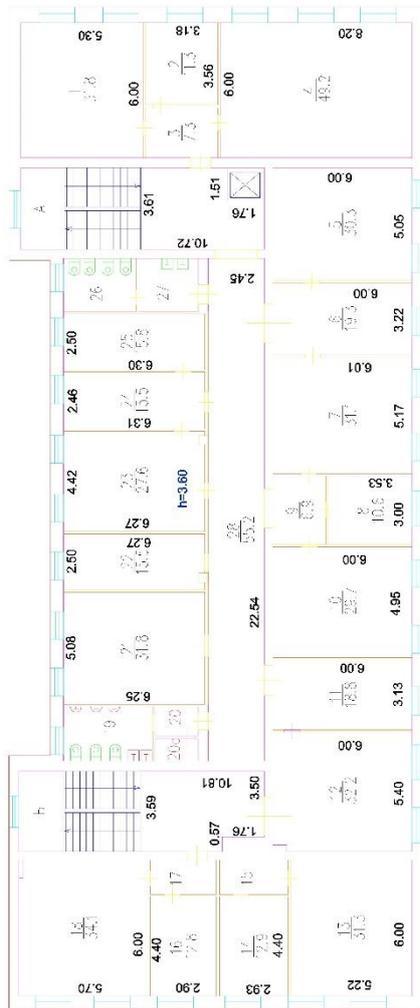
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33
Всего листов вышки: 40	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 0	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 21 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33
Всего листов вышки: 40	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 2	

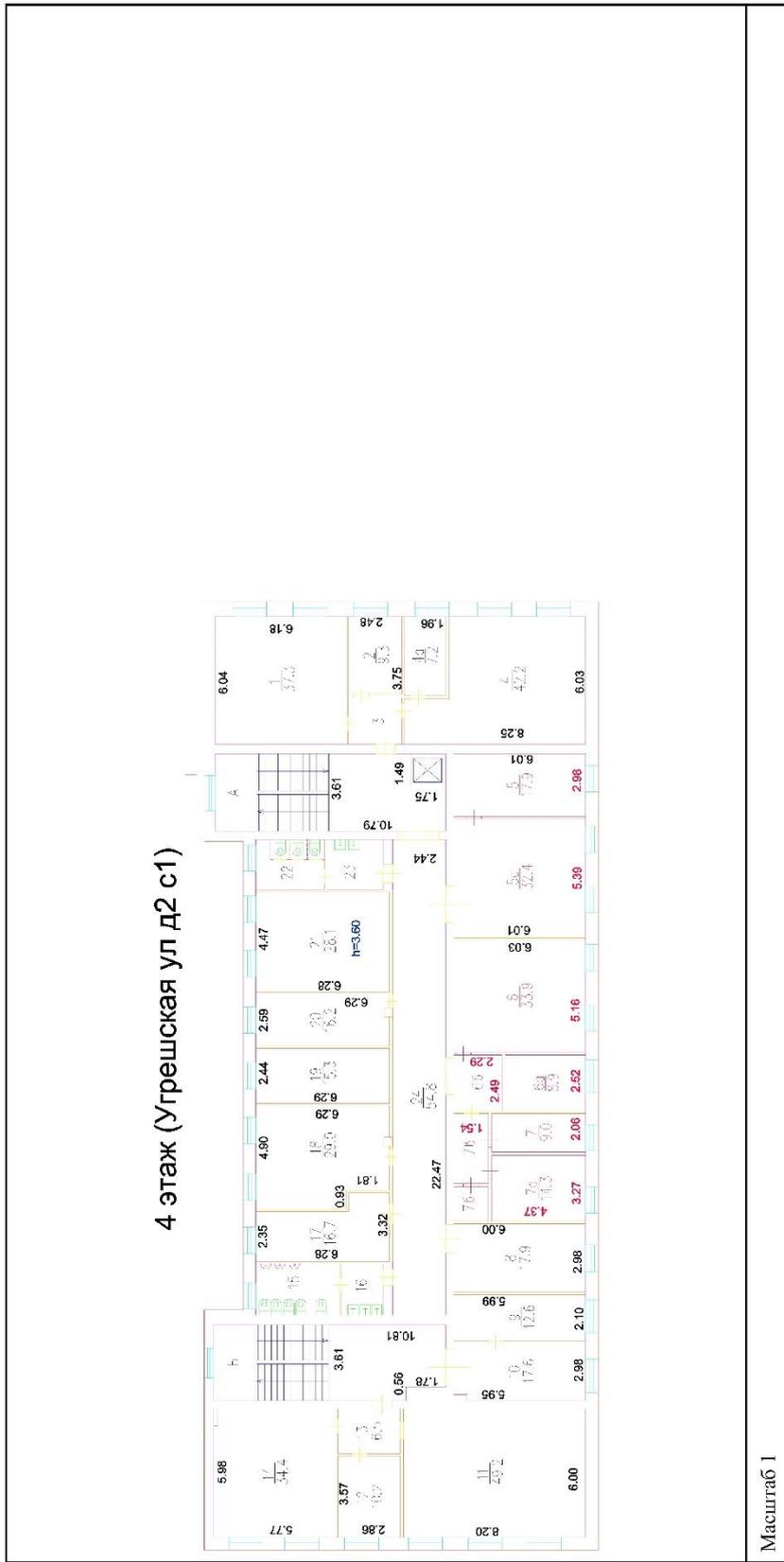
2 этаж (Угрешская ул д2 с1)



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

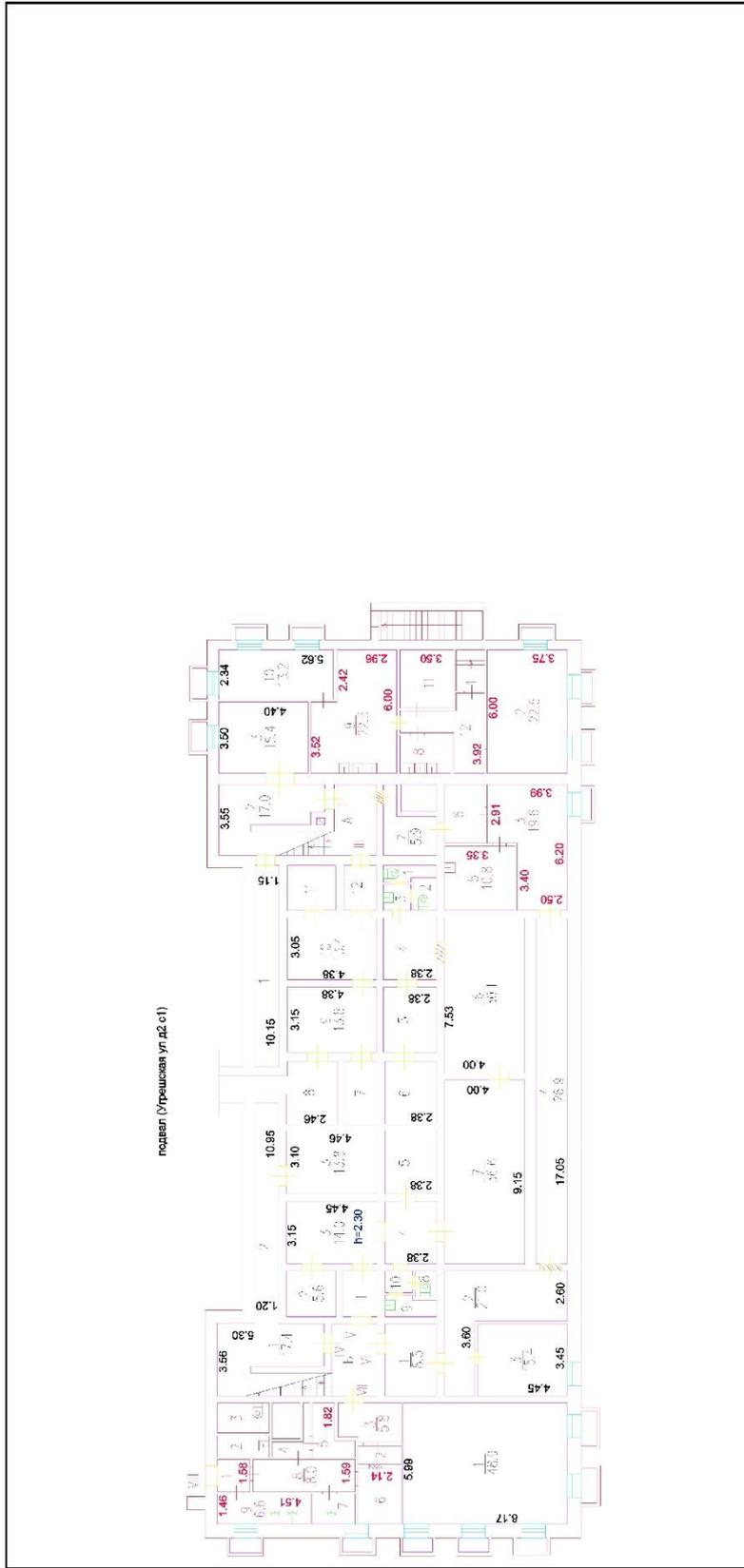
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 23 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 4			



полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

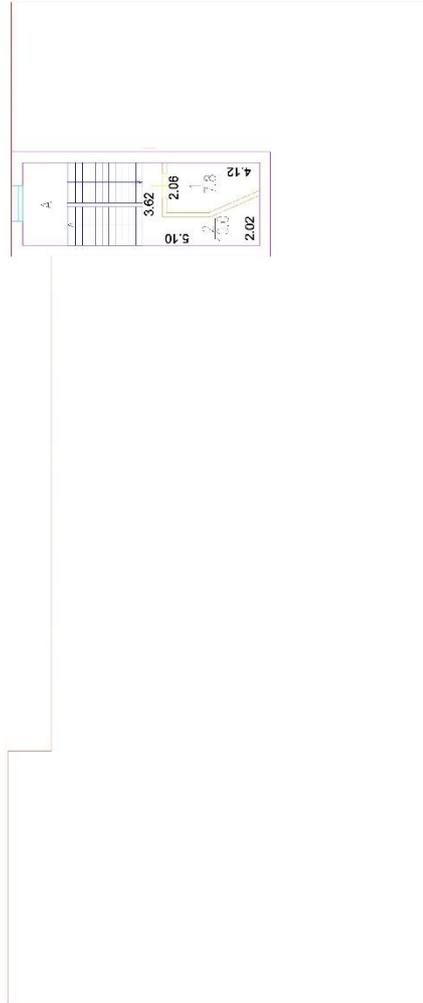
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 25 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 0			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 26 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 0			

чердачная надстройка (Угрешская д2 с1)



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 27 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 0			

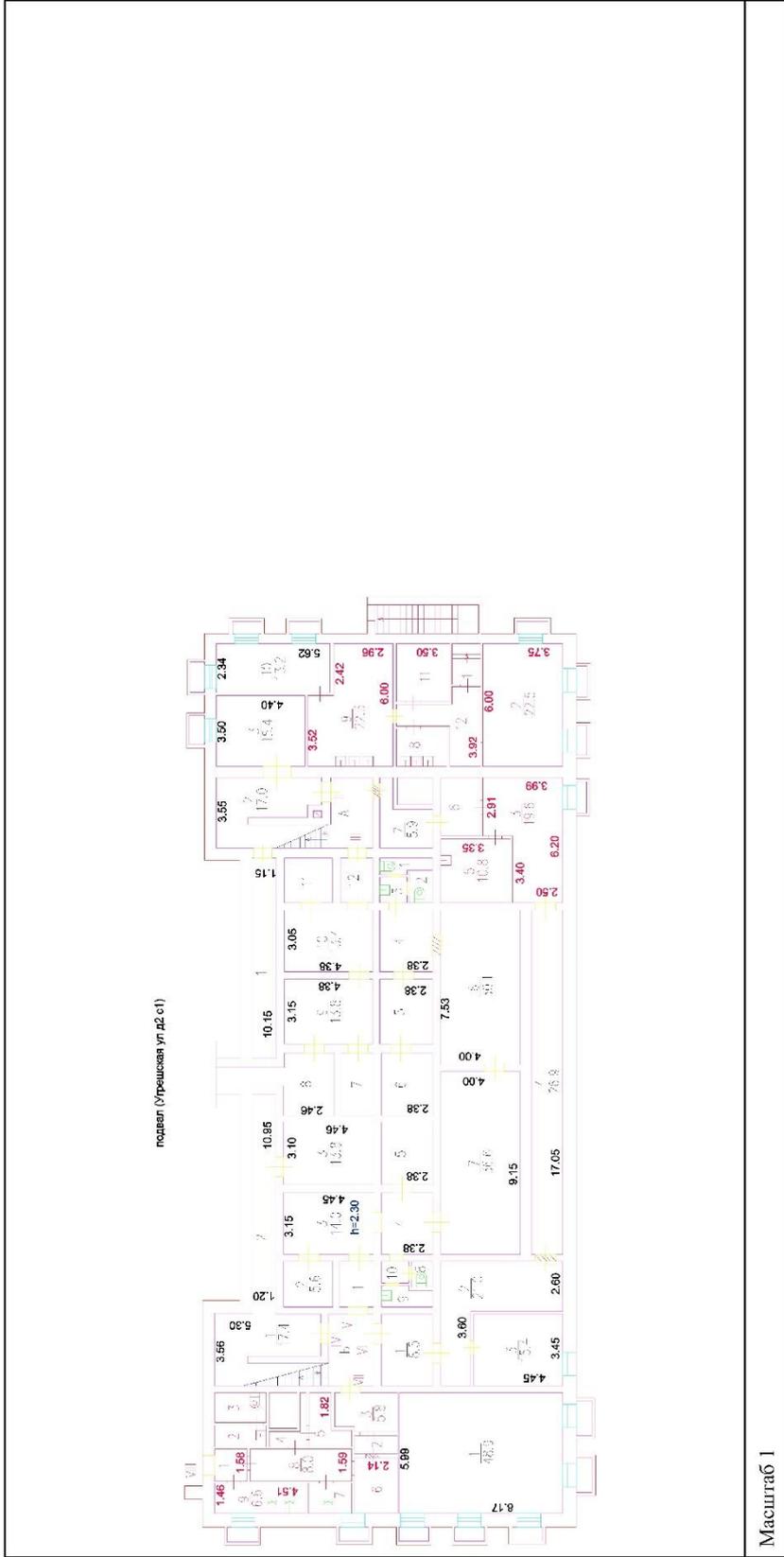
чердачная надстройка (Угрешская д2 с1)



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

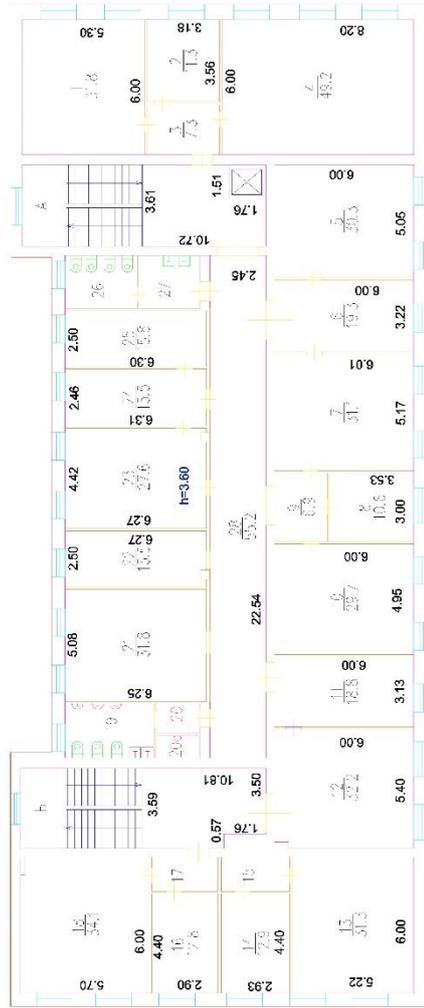
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 28 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33
Всего листов вышки: 40	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 0	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 30 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33
Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4
Всего листов вышки: 40	
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128	
Номер этажа (этажей): 2	

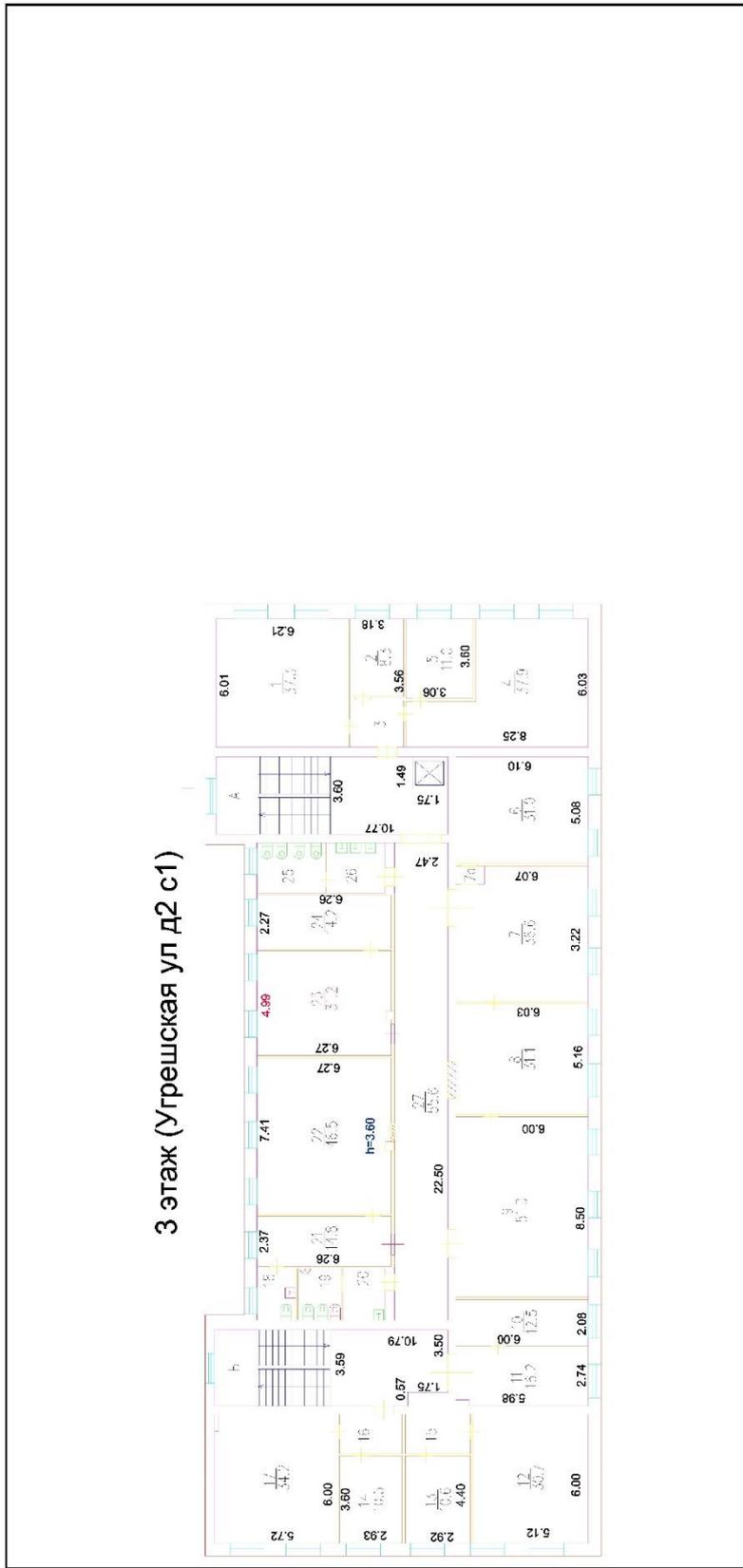
2 этаж (Угрешская ул д2 с1)



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 31 раздела 5	Всего листов раздела 5: 33	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 40
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800116			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1128			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2021, поступившего на рассмотрение 18.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800081		77:04:0003003:1394	
Кадастровый номер:		77:04:0003003:1394	
Номер кадастрового квартала:		77:04:0003003	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Ивентарный номер 0/; Инвентарный номер 45:290:002:000041750 27.11.2008 Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Условный номер 77-77-16/004/2007-342	
Местоположение:		г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30	
Площадь, м2:		619,5	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1962	
Кадастровая стоимость, руб.:		44700995,12	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0003003:131	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Арустамян Артур Михайлович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 7	
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800081	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1394	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тигета", ИНН: 7722557241, ОГРН: 1057748376840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-04/174/2009-374 21.01.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.10.2021 12:14:36
	номер государственной регистрации:		77:04:0003003:1394-77/055/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка № 5744258364 из постановления № 2079957859/7743 (ИП № 4475434/21/77043-ИП от 2021-03-25, возбужденный на основании ИД: № 2330 от 2021-03-23, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 2079957859/7743, выдан 07.10.2021, МОСП по ИПН
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---------	-------------------

М.П.

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800081			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1394			
5.2	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 26.01.2021 10:45:12</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1394-77/055/2021-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №284023246 из постановления № 1995554683/7743 (ИП № 4251703/21/77043-ИП от 2021-01-14, возбужденный на основании ИЛ:143 от 2021-01-13, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 1995554683/7743, выдан 20.01.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам неимущественного характера города Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
5.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 21.10.2020 11:20:04</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1394-77/055/2020-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1966718756/7743, выдан 12.10.2020, МОСП по ИПН УФССП по Москве</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800081	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1394	
5.4	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 09.12.2019 17:08:21</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1394-77/003/2019-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №452300977 из постановления №1878489410/7743 (ИП № 3475555/19/77043-ИП от 14.11.2019, возбужденный на основании ИЛ: 9758 от 12.11.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), выдан 02.12.2019, МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Блага Александра Андреевна</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
5.5	<p>вид: Арест</p> <p>дата государственной регистрации: 16.09.2019 17:00:50</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1394-77/003/2019-8</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление, выдан 09.08.2019, Кузьминский районный суд г. Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800081	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1394	
5.6	Ипотека
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	26.12.2018 21:30:47
номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1394-77/003/2018-5
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 13.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480
прав и обременение объекта недвижимости:	Договор о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 15.04.2014, номер государственной регистрации: 77-77-04/014/2014-881
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №4 от 26.06.2017 к Договору о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 07.07.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/004/2017-1
	Договор уступки прав требований, № 0195_SMAI., выдан 23.07.2018, дата государственной регистрации: 26.12.2018, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/003/2018-5
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800081			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1394			
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Запрещение регистрации 05.11.2020 09:54:55 77:04:0003003:1394-77/055/2020-3 не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1972785750/7743, выдан 27.10.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по ИФН города Москвы данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют	
6	Заявлены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2021, поступившего на рассмотрение 18.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104	
Кадастровый номер:	77:04:0003003:1417
Номер кадастрового квартала:	77:04:0003003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1994/1; Инвентарный номер 45:290:002:000053940 27.11.2008 Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Условный номер 42346
Местоположение:	г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 31
Площадь, м2:	1200.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1966
Кадастровая стоимость, руб:	55106285
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0003003:131
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0003003:2869, 77:04:0003003:2870, 77:04:0003003:2871, 77:04:0003003:2872, 77:04:0003003:2873, 77:04:0003003:2874
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Арустамян Артур Михайлович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104		
Кадастровый номер: 77:04-0003003:1417		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тигета", ИНН: 7722557241, ОГРН: 1057748376840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-04/174/2009-375 21.01.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.10.2021 12:14:36
	номер государственной регистрации:		77:04-0003003:1417-77/055/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка № 5744258364 из постановления № 2079957859/7743 (ИП № 4475434/21/77043-ИП от 2021-03-25, возбужденный на основании ИД: № 2330 от 2021-03-23, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 2079957859/7743, выдан 07.10.2021, МОСП по ИПН
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1417			
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.01.2021 10:45:12	
	номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1417-77/055/2021-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка №5284023246 из постановления № 1995554683/7743 (ИП № 4251703/21/77043-ИП от 2021-01-14, возбужденный на основании ИЛ:143 от 2021-01-13, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 1995554683/7743, выдан 20.01.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам производством неимущественного характера города Москвы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.10.2020 11:20:04	
	номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1417-77/055/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1966718756/7743, выдан 12.10.2020, МОСП по ИПН УФССП по Москве	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

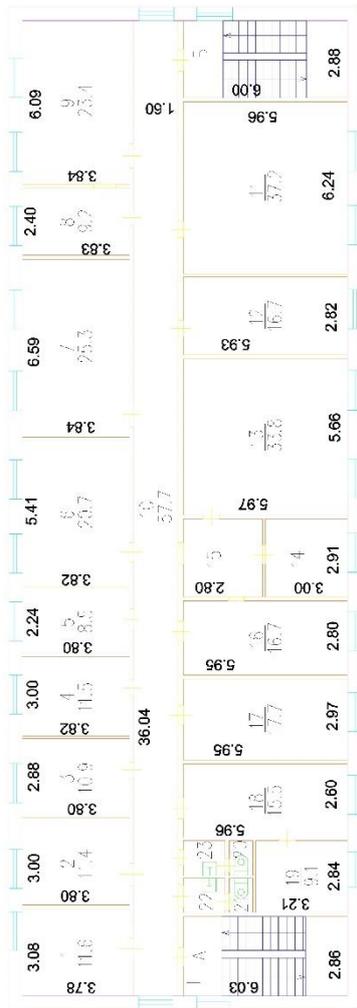
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1417			
5.6	Ипотека		
дата государственной регистрации:	26.12.2018 21:23:18		
номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1417-77/003/2018-7		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 13.12.2019		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480		
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 15.04.2014, номер государственной регистрации: 77-77:04/014/2014-881		
	Изменения и дополнения №4 от 26.06.2017 к Договору о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 07.07.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/004/2017-1		
	Договор уступки прав требований, № 0195 SМАL, выдан 23.07.2018, дата государственной регистрации: 26.12.2018, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/003/2018-5		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1417			
5.1	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 05.11.2020 09:54:55</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1417-77/055/2020-3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1972785750/7743, выдан 27.10.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПН города Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p>	<p>данные отсутствуют</p>	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6
Лист № 3 раздела 5	Всего листов выписки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1417	
Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6
Лист № 5 раздела 5	Всего листов выписки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1417	
Номер этажа (этажей): 1	

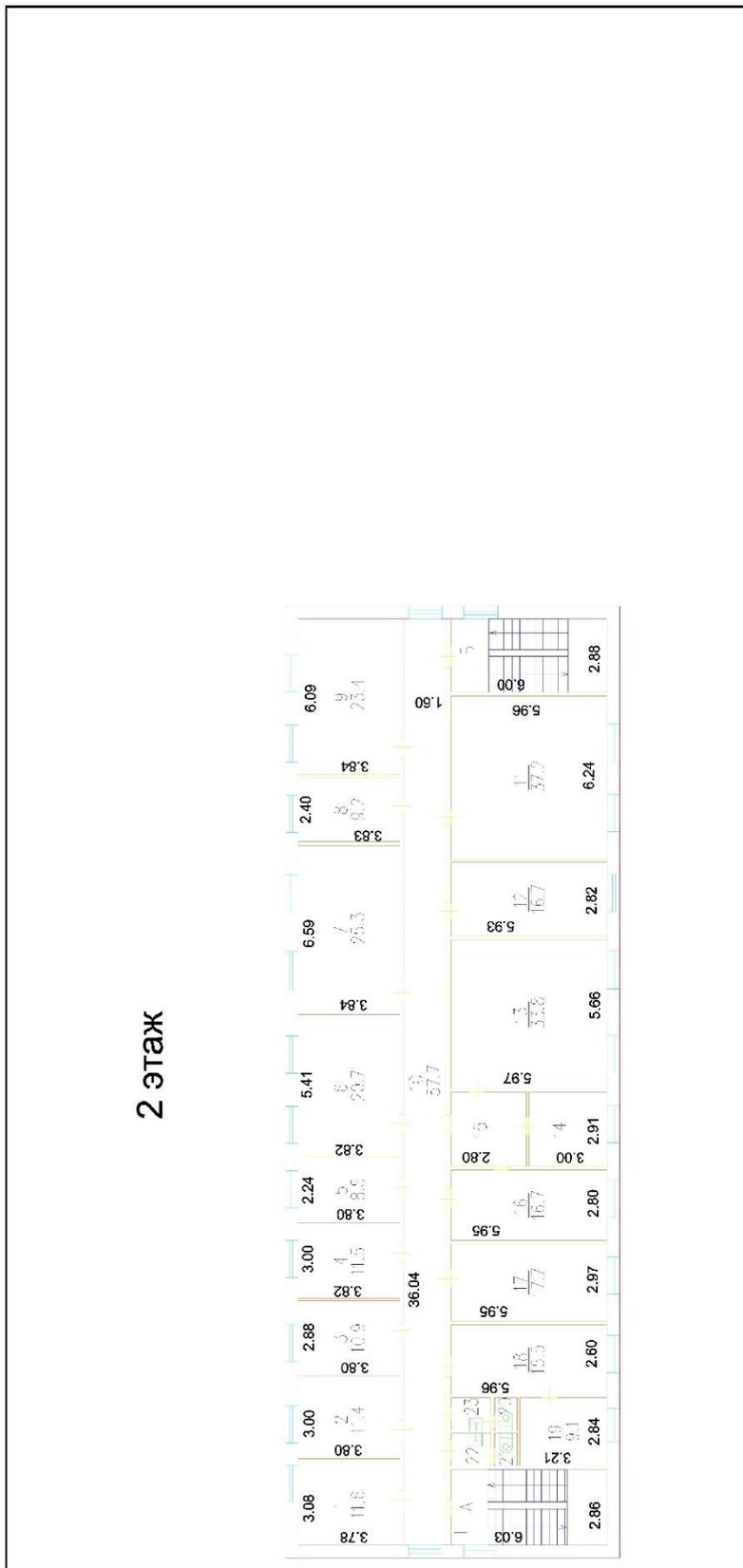
1 этаж



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 13
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800104			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1417			
Номер этажа (этажей): 2			



полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
		М.П.			

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2022, поступившего на рассмотрение 17.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.01.2022г. № КУВИ-001/2022-5167362			
Кадастровый номер:		77:04:0003003:1398	
Номер кадастрового квартала:		77:04:0003003	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер стр.55; Инвентарный номер 0/1; Инвентарный номер 45:290:002:000041800 27.11.2008 Московский городской филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»"; Кадастровый номер 45:290:002:000041800; Условный номер 77-77-16/004/2007-346	
Местоположение:		Москва, ул. Угрешская, д. 2, строен. 55	
Площадь, м2:		2433	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1962	
Кадастровая стоимость, руб.:		247531059.99	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0003003:131	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Арустамян Артур Михайлович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 6
17.01.2022г. № КУВИ-001/2022-5167362	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1398	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тигета", ИНН: 7722557241, ОГРН: 1057748376840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-04/174/2009-376 21.01.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
5.1	дата государственной регистрации:		21.10.2020 11:20:04
5.1	номер государственной регистрации:		77:04:0003003:1398-77/055/2020-2
5.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
5.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
5.1	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1966718756/7743, выдан 12.10.2020, МОСП по ИПН УФССП по Москве
5.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
5.1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

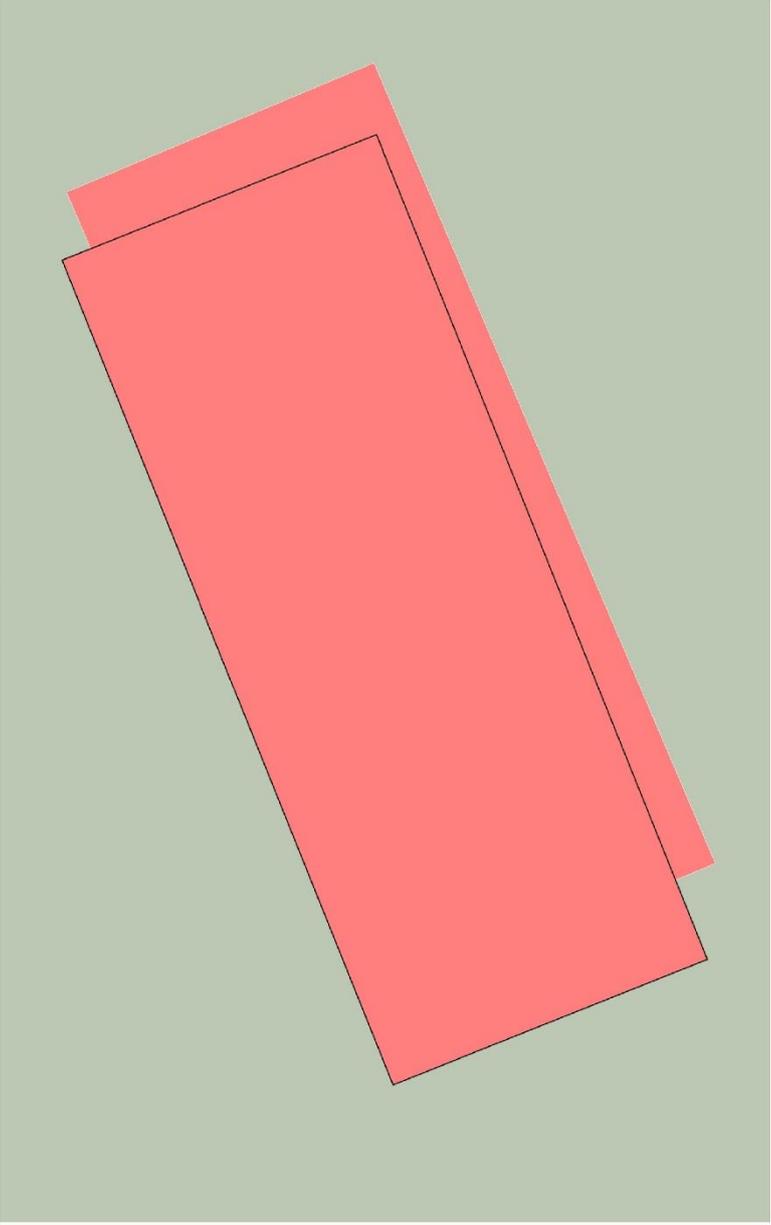
М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.01.2022г. № КУВИ-001/2022-5167362			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1398			
5.4	Ипотека		
дата государственной регистрации:	26.12.2018 21:26:35		
номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1398-77/003/2018-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 13.12.2019		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480		
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 15.04.2014, номер государственной регистрации: 77-77:04/014/2014-881		
	Изменения и дополнения №4 от 26.06.2017 к Договору о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 07.07.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/004/2017-1		
	Договор уступки прав требований, № 0195 SMALL, выдан 23.07.2018, дата государственной регистрации: 26.12.2018, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/003/2018-5		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Лист № 4 раздела 2		Всего листов выписки: 6
17.01.2022г. № КУВИ-001/2022-5167362		
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1398		
5.1	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 05.11.2020 09:54:55</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1398-77/055/2020-3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1972785750/7743, выдан 27.10.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПН города Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.01.2022г. № КУВИ-001/2022-5167362			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1398			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2021, поступившего на рассмотрение 18.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
Номер кадастрового квартала: 77:04:0003003			
Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1994/1; Инвентарный номер 45:290:002:000054020.27.11.2008 Московский городской филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» и др.; Условный номер 243064			
Местоположение: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76			
Площадь, м ² : 7089.7			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1971			
Кадастровая стоимость, руб.: 263737675			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:04:0003003:131			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:04:0003003:1589, 77:04:0003003:1590, 77:04:0003003:1591, 77:04:0003003:1592, 77:04:0003003:1593, 77:04:0003003:1594, 77:04:0003003:1595, 77:04:0003003:1596, 77:04:0003003:1597, 77:04:0003003:1598, 77:04:0003003:1599, 77:04:0003003:1600, 77:04:0003003:1601, 77:04:0003003:1602, 77:04:0003003:1603, 77:04:0003003:1604			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Арустамян Артур Михайлович			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 23	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тигета", ИНН: 7722557241, ОГРН: 1057748376840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-04/174/2009-378 21.01.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.10.2021 12:14:36
	номер государственной регистрации:		77:04:0003003:1424-77/055/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка № 5744258364 из постановления № 2079957859/7743 (ИП № 4475434/21/77043-ИП от 2021-03-25, возбужденный на основании ИД: № 2330 от 2021-03-23, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 2079957859/7743, выдан 07.10.2021, МОСП по ИПН
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
5.2	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 26.01.2021 10:45:12</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1424-77/055/2021-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №284023246 из постановления № 1995554683/7743 (ИП № 4251703/21/77043-ИП от 2021-01-14, возбужденный на основании ИЛ:143 от 2021-01-13, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 1995554683/7743, выдан 20.01.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам неимущественного характера города Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 21.10.2020 11:20:04</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1424-77/055/2020-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1966718756/7743, выдан 12.10.2020, МОСП по ИПН УФССП по Москве</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
5.4	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 09.12.2019 17:09:16</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1424-77/003/2019-11</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №452300977 из постановления №1878489410/7743 (ИП № 3475555/19/77043-ИП от 14.11.2019, возбужденный на основании ИЛ: 9758 от 12.11.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), выдан 02.12.2019, МО по ИПО; Судебный пристав-исполнитель Блага Александра Андреевна</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		
5.5	<p>вид: Арест</p> <p>дата государственной регистрации: 16.09.2019 16:58:00</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1424-77/003/2019-10</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление, выдан 09.08.2019, Кузьминский районный суд г. Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

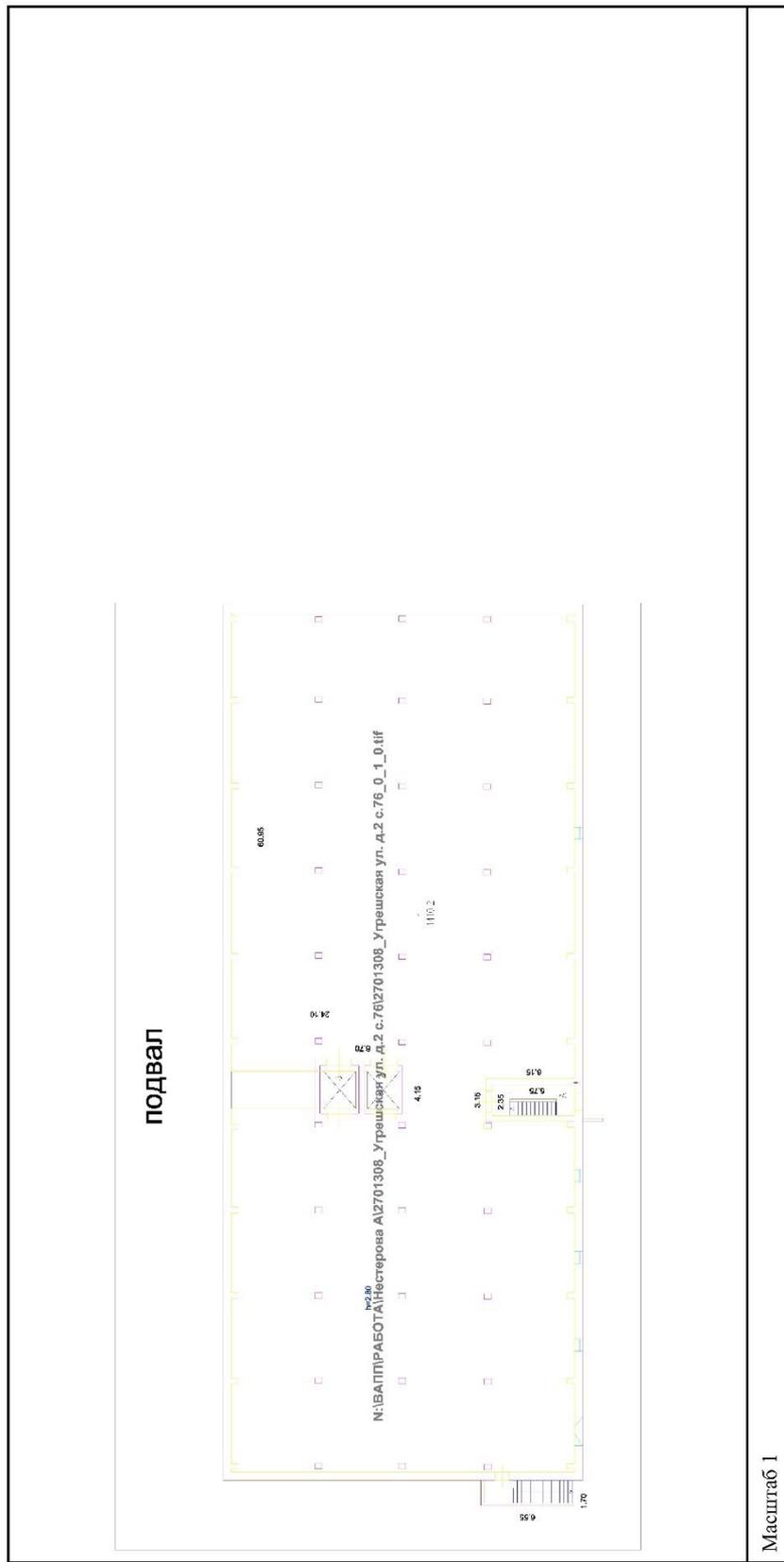
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Запрещение регистрации 05.11.2020 09:54:55 77:04:0003003:1424-77/055/2020-3 не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1972785750/7743, выдан 27.10.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по ИФН города Москвы данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют	
6	Заявлены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

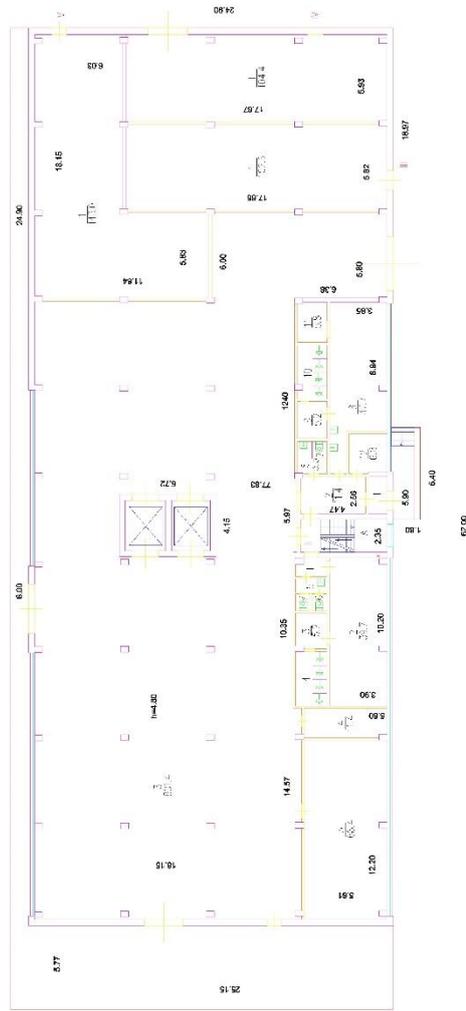
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424		Номер этажа (этажей): 0	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16
Лист № 2 раздела 5	Всего листов выписки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424	
Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж



Масштаб 1

полное наименование должности

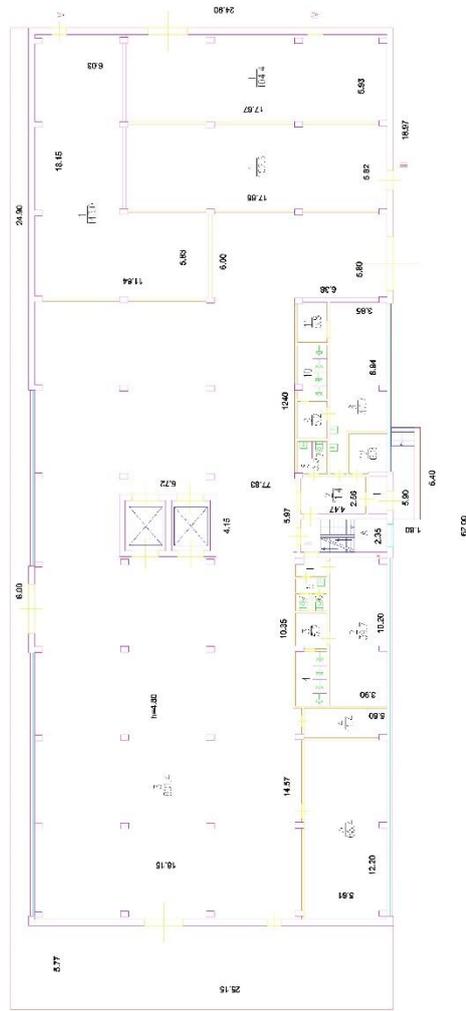
подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
Номер этажа (этажей): 1			

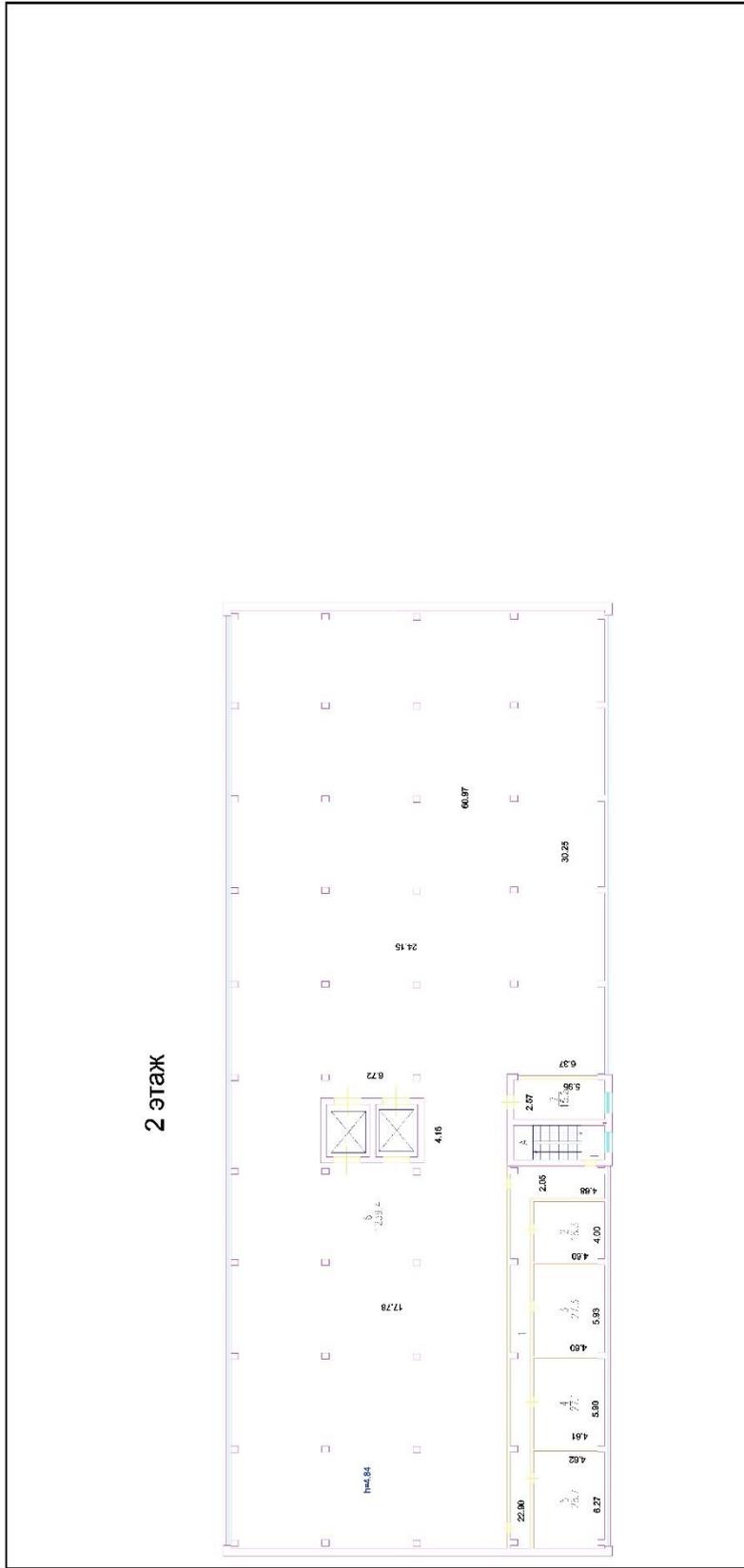
1 этаж



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

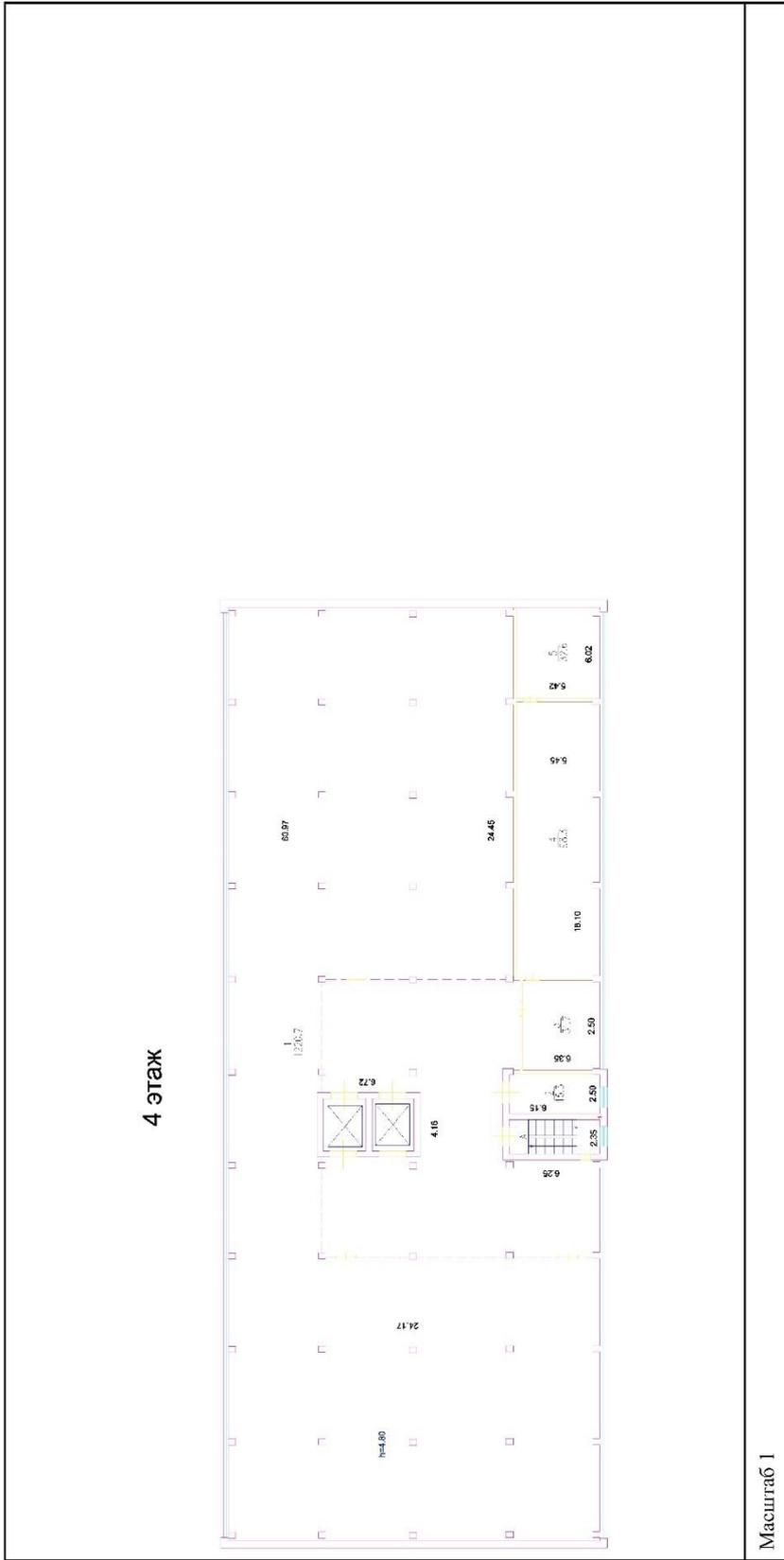
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

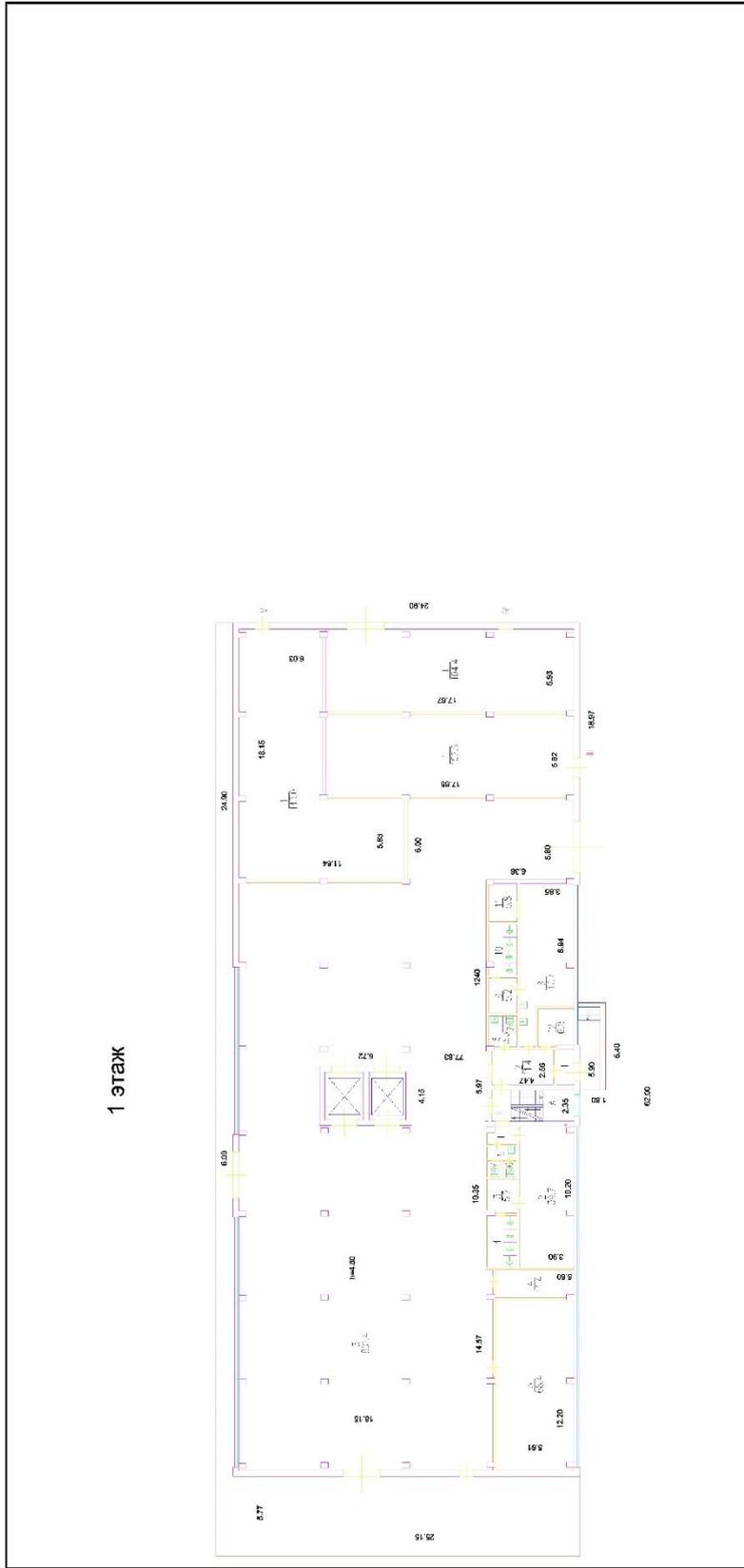
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16
Всего листов вышки: 23	Всего разделов: 4
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424	
Номер этажа (этажей): 4	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

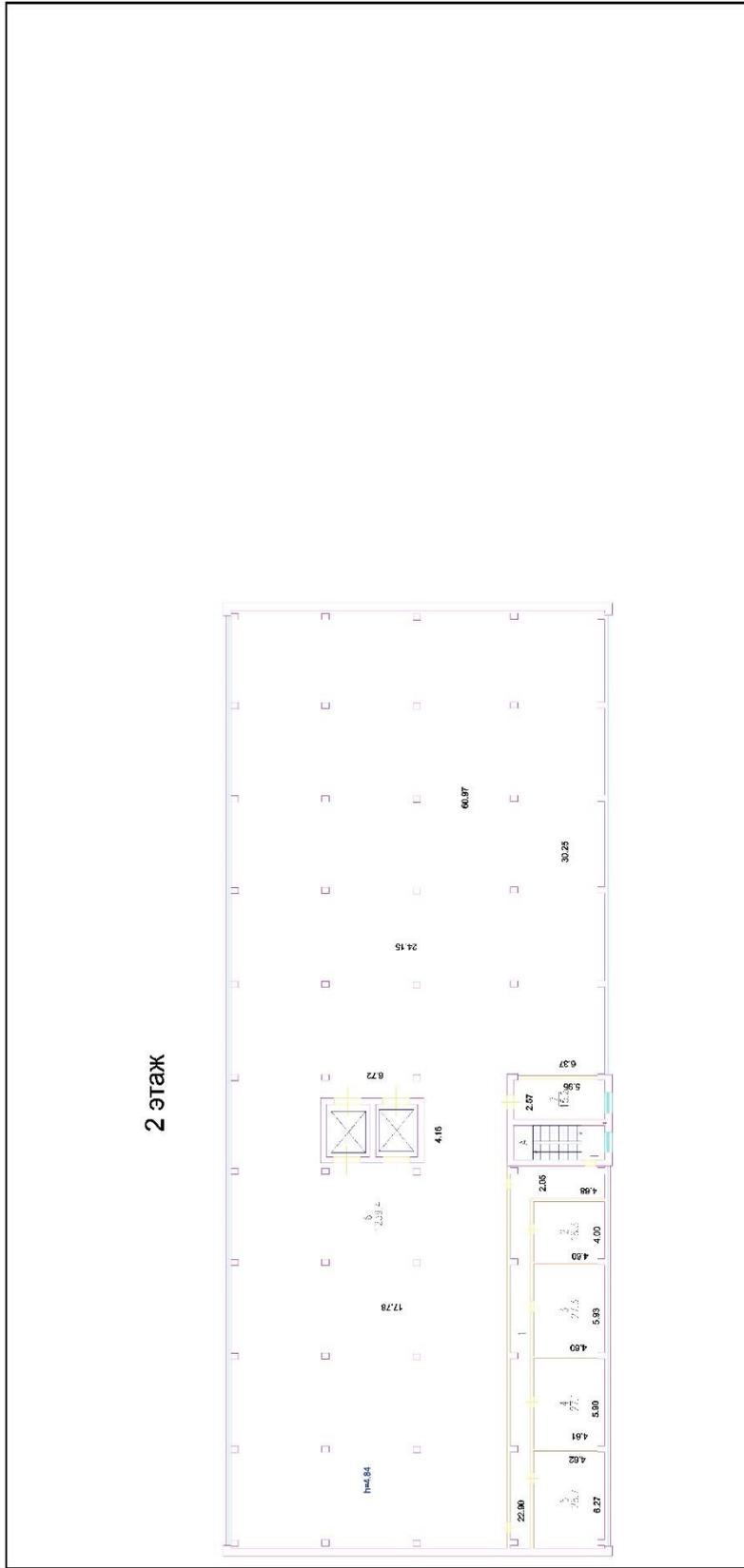
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

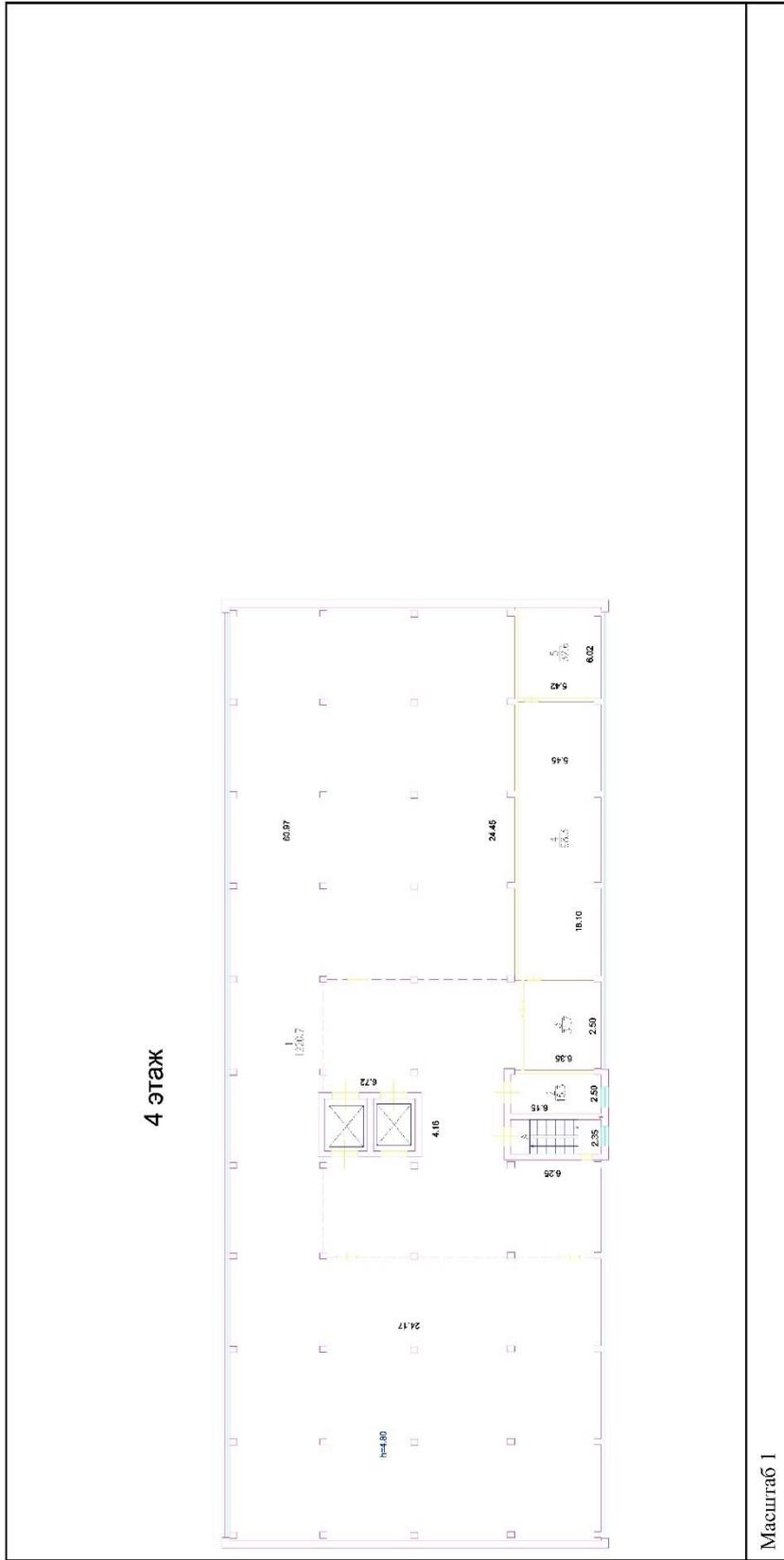
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 4	Всего листов вышки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
Номер этажа (этажей): 4			

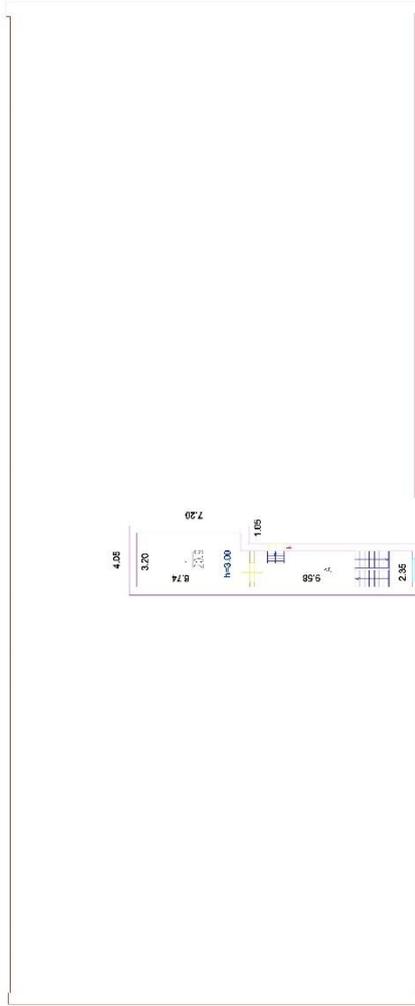


полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800110			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1424			
Номер этажа (этажей): 0			

Чердачная надстройка(Угрешская ул. д2 с76)



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2021, поступившего на рассмотрение 18.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7	
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800091	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1397	
Номер кадастрового квартала:	77:04:0003003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0; Инвентарный номер 45:290:002:000041790 27.11.2008 Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Условный номер 77-77-16/004/2007-347
Местоположение:	г. Москва, Угreshская ул., д. 2, стр. 91
Площадь, м2:	1346.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.:	61741879
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0003003:131
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Арустамян Артур Михайлович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 3
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800091	
Кадастровый номер: 77:04-0003003:1397	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тигел", ИНН: 7722557241, ОГРН: 1057748376840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-04/174/2009-377 21.01.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.10.2021 12:14:36
	номер государственной регистрации:		77:04-0003003:1397-77/055/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка № 5744258364 из постановления № 2079957859/7743 (ИП № 4475434/21/77043-ИП от 2021-03-25, возбужденный на основании ИД: № 2330 от 2021-03-23, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 2079957859/7743, выдан 07.10.2021, МОСП по ИПН
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800091			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1397			
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.01.2021 10:45:12	
	номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1397-77/055/2021-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка №5284023246 из постановления № 1995554683/7743 (ИП № 4251703/21/77043-ИП от 2021-01-14, возбужденный на основании ИЛ:143 от 2021-01-13, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), № 1995554683/7743, выдан 20.01.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам производством неимущественного характера города Москвы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.10.2020 11:20:04	
	номер государственной регистрации:	77:04:0003003:1397-77/055/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1966718756/7743, выдан 12.10.2020, МОСП по ИПН УФССП по Москве	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800091			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1397			
5.4	<p>вид:</p> <p>Аренд</p> <p>дата государственной регистрации: 16.09.2019 17:03:09</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1397-77/003/2019-8</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление, выдан 09.08.2019, Кузьминский районный суд г. Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>	Ипотека	26.12.2018 21:31:32
5.5	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации: 26.12.2018 21:31:32</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1397-77/003/2018-5</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 13.12.2019</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 15.04.2014, номер государственной регистрации: 77-77-04/014/2014-881</p> <p>Изменения и дополнения №4 от 26.06.2017 к Договору о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 07.07.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/004/2017-1</p> <p>Договор уступки прав требований, № 0195_SMAI, выдан 23.07.2018, дата государственной регистрации: 26.12.2018, номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1128-77/003/2018-5</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480	Договор о залоге недвижимости (ипотека), № 17.Д01/14.271/3, выдан 08.04.2014, дата государственной регистрации: 15.04.2014, номер государственной регистрации: 77-77-04/014/2014-881
полное наименование должности		полный	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 3
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800091	
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1397	
5	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>5.1</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 05.11.2020 09:54:55</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1397-77/055/2020-3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1972785750/7743, выдан 27.10.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПН города Москвы</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>5.2</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 09.12.2019 17:07:49</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0003003:1397-77/003/2019-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №452300977 из постановления №1878489410/7743 (ИП № 3475555/19/77043-ИП от 14.11.2019, возбужденный на основании ИЛ: 9758 от 12.11.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве), выдан 02.12.2019, МО по ИПНО, Судебный пристав-исполнитель Блага Александра Андреевна</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
19.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138800091			
Кадастровый номер: 77:04:0003003:1397			

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Фотографии оцениваемых объектов

Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-7, площадь: 4615,2 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 1, кад.№ 77:04:0003003:1128



Рисунок 22



Рисунок 23



Рисунок 24



Рисунок 25



Рисунок 26



Рисунок 27

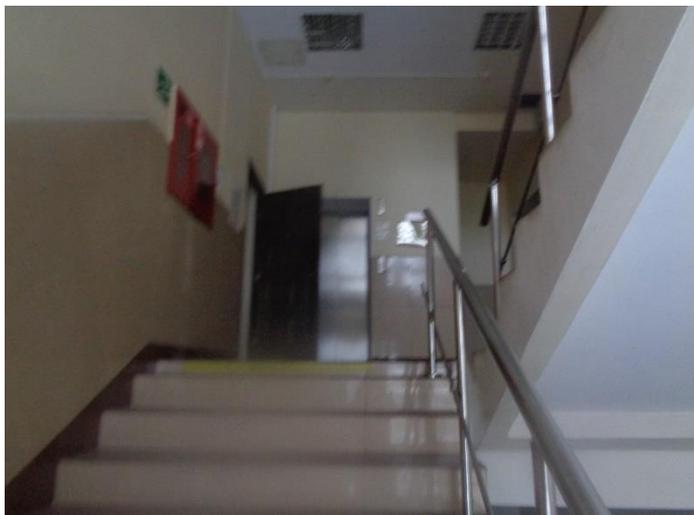


Рисунок 28



Рисунок 29



Рисунок 30



Рисунок 31



Рисунок 32



Рисунок 33



Рисунок 34



Рисунок 35



Рисунок 36



Рисунок 37



Рисунок 38



Рисунок 39

Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 619,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 30, кад.№ 77:04:0003003:1394



Рисунок 40



Рисунок 41

Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 1346,7 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 91, кад.№ 77:04:0003003:1397



Рисунок 42



Рисунок 43



Рисунок 44



Рисунок 45

Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1-4, площадь: 2433 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, дом 2, строение 55, кад.№ 77:04:0003003:1398



Рисунок 46



Рисунок 47



Рисунок 48

Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-3, площадь: 1200,1 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Угрешская, Дом 2, Строение 31, кад.№ 77:04:0003003:1417



Рисунок 49



Рисунок 50



Рисунок 51



Рисунок 52

Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: подвал, 1-6, площадь: 7089,7 кв.м., адрес
объекта: г. Москва, Угрешская ул., д. 2, стр. 76, кад.№ 77:04:0003003:1424



Рисунок 53



Рисунок 54

11.01.2024, 15:22

Продам офисное помещение, 1748 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Продам офисное помещение,... 242 000 000 Р

MalinaProperty

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продам офисное помещение, 1748 м²

242 000 000 Р

138 444 Р за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 495 410-18-66

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty

Компания
На Авито с октября 2014
Документы проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
MalinaProperty

О помещении

Общая площадь: 1748 м²

Планировка: кабинетная

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сообщения



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1748_m_3568102951

1/3

⁴³ п.2 п.п.2, п.8 ФСО VI

Avito

Все категории Поиск по объявлениям

Найти Москва, район, метро

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 4232.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

515 000 000 Р

121 683 Р за м²
или предложите свою цену

8 495 784-92-27

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

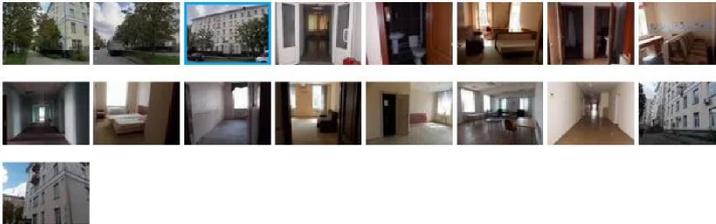
Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александра
Частное лицо
На Авито с августа 2023

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 4232.3 м²	Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Сообщения ^

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продажа здания 1444 м2 м. Волгоградский проспект в

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

199 999 990 Р

138 504 Р за м²

8 495 231-66-17

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017

Завершено 4710 объявлений

Реквизиты проверены

90 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виталий

О здании

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 1444 м²

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Боевский пр., 9

Сообщения



Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продажа особняка 1215 м2

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

159 999 996 Р

131 687 Р за м²

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

Рентавик

Компания

На Авито с марта 2019

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН Рентавик



О здании

Общая площадь: 1215 м²

Тип сделки: продажа

Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Авиамоторная ул., 59

Нижегородская 16–20 мин.

Авиамоторная 16–20 мин.

Андроновка 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Сообщения



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 4221 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 800 000 ₽ в месяц

1137 ₽ в месяц за м², залог 4 800 000 ₽, без комиссии

Показать телефон
8 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Замоскворечье
Компания
На Авито с апреля 2013
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Общая площадь: 4221 м²	Отделка: офисная
Этаж: 1	Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения ^



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис 1500 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 749 000 Р

В МЕСЯЦ

13 992 Р в год за м², без залога, без комиссии

8 985 428-28-79

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость в Москве

Компания На Авито с февраля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



О помещении

Общая площадь: 1500 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Планировка: кабинетная, открытая

Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сообщения

Здание, 585 м² 650 000 Р в месяц

Татьяна Показать телефон Написать сообщение



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Москва, район, метро

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

Здание, 585 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



650 000 Р В МЕСЯЦ

1111 Р в месяц за м², залог 650 000 Р, без комиссии

Показать телефон
8 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

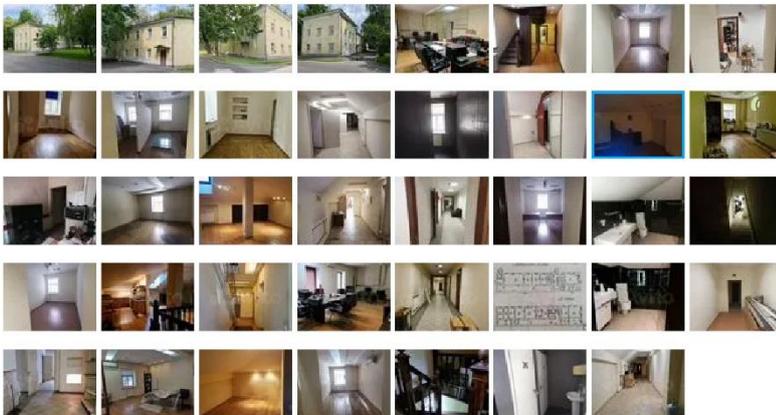
Commercial real estate



Компания
На Авито с июня 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи >

О здании

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 585 м²
- Высота потолков: 2.8 м
- Отделка: офисная
- Отопление: центральное
- Тип аренды: прямая
- Минимальный срок аренды: 11 мес.

Сообщения ^

600 кв. м. особняк с огороже... 700 000 Р в месяц

Александр

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ижевск, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

600 кв. м. особняк с огороженной территорией

700 000 Р в месяц

1167 Р в месяц за м², без залога

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
8 985 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

BeProfessional-Realty

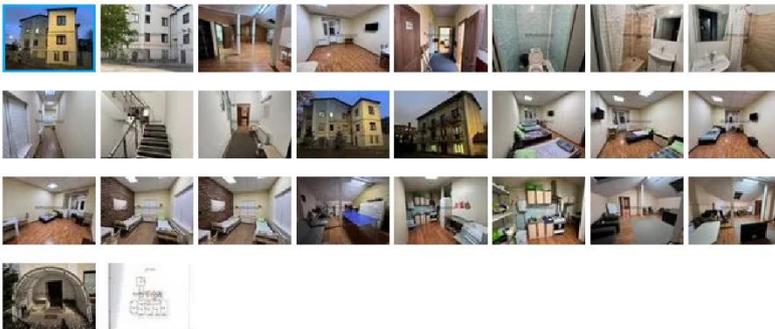
Компания

На Авито с января 2019



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр



О здании

Вход: со двора

Общая площадь: 600 м²

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Платежи включены: коммунальные

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Сообщения

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК И ДАННЫХ

ПОДЛЕЖАЩИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

№20 | СРКД 20/2-2023Н

Под редакцией Попова А.А.

ПО СОСТОЯНИЮ НА
01.07.2023

ДЛЯ ДАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
В ПРЕДЕЛАХ ВТОРОГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА

ДЛЯ КАЖДОГО
СУБЪЕКТА
РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ И
ДАнные ПО РЫНКУ
НЕДВИЖИМОСТИ

- △ Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
- △ Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства
 - △ Объекты капитального строительства придорожного сервиса
- △ Объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения
 - △ Индивидуальные жилые дома (в т.ч. коттеджи, таунхаусы), дачи
 - △ Квартиры
 - △ Земельные участки всех сегментов рынка

 **АрхивОценщика**
создан оценщиками

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

Архивоценщика

Источник Сегмент Территория Ценообразующие факторы Результат

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)
 Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
 Территория: Москва

ПЛОЩАДЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 5 до 25 кв.м	3.04	1.11	5.24	1.09	6.90
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 25 до 500 кв.м	4.83	1.30	8.06	1.11	9.77
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 500 до 3000 кв.м	5.73	1.53	9.68	1.27	12.87
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Более 3000 кв.м	6.62	1.79	11.13	1.48	14.99

[Скрыть матрицу](#)

Объект оценки		Объект-аналог			
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м
Объект оценки	Менее 5 кв.м	1.00	3.04	4.83	5.73
	От 5 до 25 кв.м	0.33	1.00	1.59	1.89
	От 25 до 500 кв.м	0.21	0.63	1.00	1.19
	От 500 до 3000 кв.м	0.18	0.53	0.84	1.00
	Более 3000 кв.м	0.15	0.46	0.73	0.87

Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда)

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

Архивоценщика

Источник Сегмент Территория Ценообразующие факторы Результат

Объект оценки		Объект-аналог			
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м
Объект оценки	Менее 5 кв.м	1.00	1.12	1.25	1.39
	От 5 до 25 кв.м	0.89	1.00	1.12	1.24
	От 25 до 500 кв.м	0.80	0.90	1.00	1.11
	От 500 до 3000 кв.м	0.72	0.81	0.90	1.00
	Более 3000 кв.м	0.64	0.71	0.80	0.89

[Показать обратные значения](#) [Показать опорные значения](#)

Неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Недогрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду	27.80%	6.20	47.20	0.00	100.00

[Показать опорные значения](#)

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Недогрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду	13.20%	0.00	25.90	0.00	34.10

[Показать опорные значения](#)

Активный и неактивный рынок (Рыночные и расчетные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Операционные расходы на содержание объекта недвижимости (База для расчета. Потенциальный валовой доход)	24.40%	12.10	33.20	9.50	47.30

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

Архивоценщика

Источник Сегмент Территория Ценообразующие факторы Результат

Неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда					
Скидка на торг (уторговывание)	10.80%	0.00	21.30	0.00	26.00
Продажа					
Скидка на торг (уторговывание)	22.40%	4.70	41.80	0.00	62.10

[Показать опорные значения](#)

Активный рынок (Рыночные и расчетные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда					
Скидка на торг (уторговывание)	3.20%	0.00	6.00	0.00	11.90
Продажа					
Скидка на торг (уторговывание)	9.20%	0.00	22.00	0.00	26.40

[Показать опорные значения](#)

Показать опорные значения

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ (УЧЕНО В ПЕШЕХОДНОМ И ТРАНСПОРТНОМ ПОТОКАХ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
			Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа						
Скрыть матрицу						
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - На красной линии к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Визуализирован с красной линией		1.20	1.06	1.32	1.00	3.86
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - На красной линии к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На незначительном отдалении от красной линии		1.39	1.17	1.54	1.11	6.19
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - На красной линии к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - На значительном отдалении от красной линии		1.90	1.48	2.53	1.28	7.19
Матрица корректировок (Расположение относительно красной линии (учтено в пешеходном и транспортном потоках), Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)						
Объект оценки		Объект-аналог				
		На красной линии	Визуализирован с красной линией	На незначительном отдалении от к...	На значительном отдалении от кра...	
	На красной линии	1.00	1.20	1.39	1.90	
	Визуализирован с красной линией	0.83	1.00	1.16	1.58	
	На незначительном отдалении от красной ли...	0.72	0.86	1.00	1.37	
	На значительном отдалении от красной линии	0.53	0.63	0.73	1.00	

Показать обратные значения | Показать опорные значения

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

АрхивоОценщика

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)
 Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства
 Территория: Москва

СООТНОШЕНИЕ ЦЕН ПОМЕЩЕНИЙ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ПРЕДЕЛАХ ОДНОГО ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО ОБЪЕКТА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
			Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа						
Скрыть матрицу						
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Производственно-складская площадь к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Административная (офисная) площадь		0.60	0.69	0.52	0.90	0.45
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Производственно-складская площадь к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговая площадь		0.46	0.54	0.38	0.77	0.29
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Производственно-складская площадь к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Вспомогательные, а также иные неарендопригодные площади и другие части объекта		1.59	1.26	1.88	1.00	3.21
Матрица корректировок (Соотношение цен помещений различного функционального назначения в пределах одного производственно-складского объекта, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)						
Объект оценки		Объект-аналог				
		Производственно-складская площ...	Административная (офисная) площ...	Торговая площадь	Вспомогательные, а также иные не...	
	Производственно-складская площадь	1.00	0.60	0.46	1.59	
	Административная (офисная) площадь	1.67	1.00	0.77	2.65	
	Торговая площадь	2.17	1.30	1.00	3.46	
	Вспомогательные, а также иные неарендоп...	0.63	0.38	0.29	1.00	

Показать обратные значения | Показать опорные значения

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

АрхивоОценщика

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)
 Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства
 Территория: Москва

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ (УЧЕНО В ПЕШЕХОДНОМ И ТРАНСПОРТНОМ ПОТОКАХ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
			Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа						
Скрыть матрицу						
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Производственно-складская площадь к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Административная (офисная) площадь		0.60	0.69	0.52	0.90	0.45
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Производственно-складская площадь к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговая площадь		0.46	0.54	0.38	0.77	0.29
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Производственно-складская площадь к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Вспомогательные, а также иные неарендопригодные площади и другие части объекта		1.59	1.26	1.88	1.00	3.21
Матрица корректировок (Соотношение цен помещений различного функционального назначения в пределах одного производственно-складского объекта, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)						
Объект оценки		Объект-аналог				
		Производственно-складская площ...	Административная (офисная) площ...	Торговая площадь	Вспомогательные, а также иные не...	
	Производственно-складская площадь	1.00	0.60	0.46	1.59	
	Административная (офисная) площадь	1.67	1.00	0.77	2.65	
	Торговая площадь	2.17	1.30	1.00	3.46	
	Вспомогательные, а также иные неарендоп...	0.63	0.38	0.29	1.00	

Показать обратные значения | Показать опорные значения

Активный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Недозагрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду			Мин	Макс	Мин	Макс
		18.70%	10.00	24.90	6.00	44.70

Показать опорные значения

Неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Недозагрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду			Мин	Макс	Мин	Макс
		47.10%	22.80	65.70	16.20	100.00

Показать опорные значения

Активный и неактивный рынок (Рыночные и статистические данные)		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Операционные расходы на содержание объекта недвижимости (База для расчета: Потенциальный валовый доход (ПВД))			Мин	Макс	Мин	Макс
		17.90%	8.50	27.50	5.90	36.50

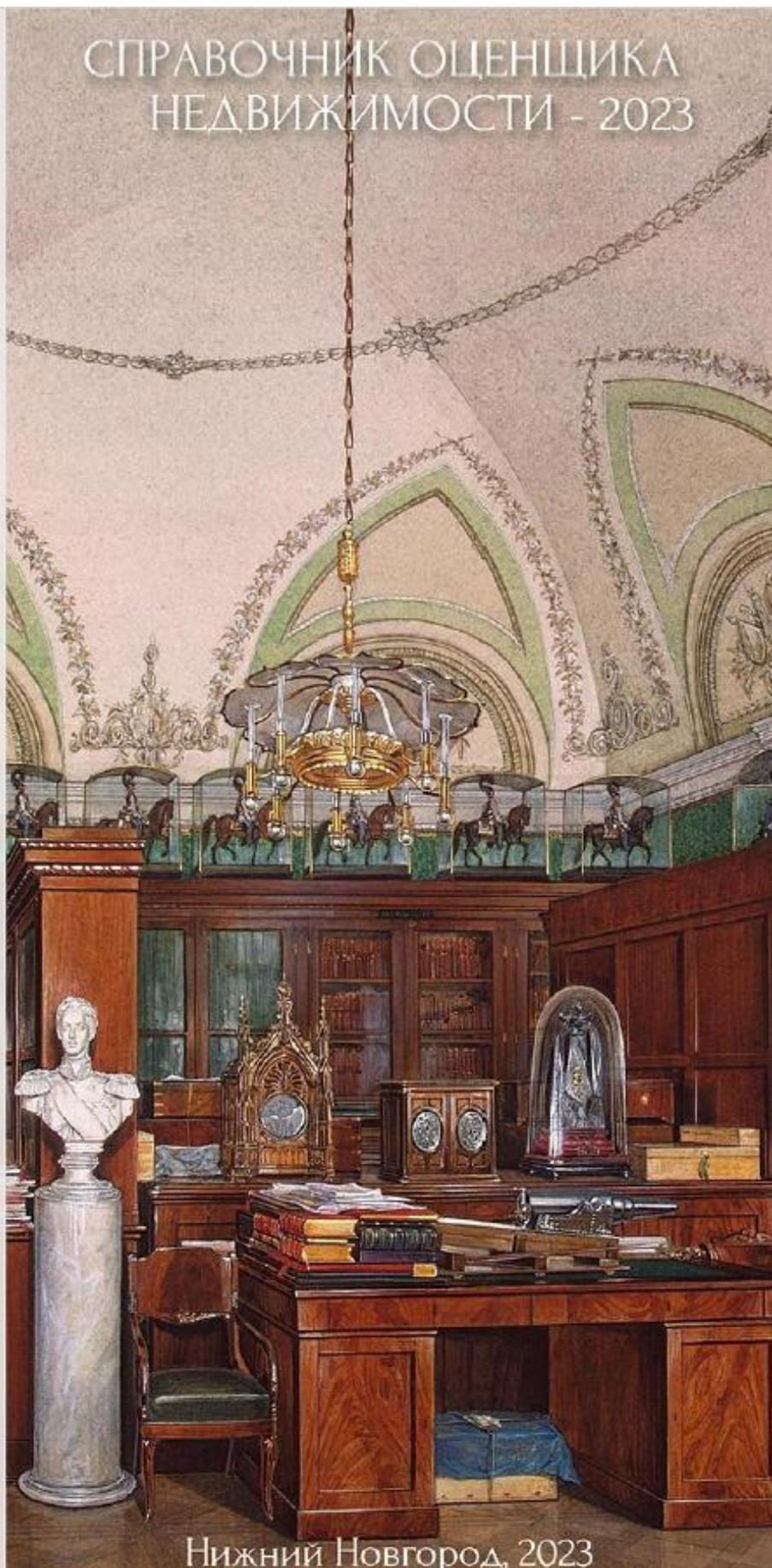
Показать опорные значения

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2023

Офисная недвижимость
и сходные типы объектов

под ред. А.А. Лейфера

Полная версия



Доходный
подход

Нижний Новгород, 2023

Таблица 25. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Офисные объекты класса С и ниже. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,4%	6,0%	10,7%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	7,1%	12,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,8%	7,0%	12,5%

Таблица 26. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Объекты свободного назначения. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	6,8%	12,1%
2	Санкт-Петербург	7,8%	5,6%	10,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,5%	8,3%	14,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,6%	6,9%	12,2%



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» декабря 2019 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1479
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Хасанов
Ренат Зуфарович

ИНН 183471749992

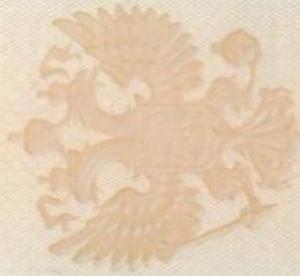
является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 264



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 687605

Настоящий диплом выдан

Ренату Зураровичу Касанову

в том, что он(а) с *01 января 2014* г. по *18 июля 2014* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Смоковская*
интернационал шестуе экономика,
мифитатки, фриланс и работа
по *программе профессиональной*
переподготовки "Оценки стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *18 июля 2014* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Касанова*

Рената Зураровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
статистки предприятий (бизнеса)



Город *Москва*

Министерство образования и науки Российской Федерации

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035654-1

« 19 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Хасанову Ренату Зуфаровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » января 20 24 г. № 331

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 27 г.

АО «СПИЦИОН», Москва, 2021 г., БИ 73 № 672

г. Ижевск, Россия

«18» августа 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4791R/776/50051/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4791R/776/50051/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хасанов Ренат Зуфарович
Россия, Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 88, кв. 91
ИНН: 183471749992

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» сентября 2023 г. по 24:00 часов «31» августа 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Главный специалист отдела корпоративных продаж
Ижевского филиала

Шулепова Алла Борисовна
9332/02
Ф.И.О.
Доверенность № 2665/23N от 29.06.2023

СТРАХОВАТЕЛЬ
Хасанов Ренат Зуфарович

Хасанов Ренат Зуфарович

г. Ижевск, Россия

«17» мая 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4791R/776/500027/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4791R/776/500027/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Имущество Плюс»
Россия, 426077, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Либкнехта, д. 18, помещ. 121
ИНН: 1831100180 КПП: 184101001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «25» мая 2023 г. по 24:00 часов «24» мая 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Главный специалист отдела корпоративных продаж
Ижевского филиала

Шулепова Алла Борисовна
должность Ф.И.О.
Доверенность № 6752/21N от 29.06.2021 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»

М.П.
Директор

Хасанов Ренат Зуфарович
должность Ф.И.О.
Устав

