



**СПАРК**

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

## **ОТЧЁТ №1506-22**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1047,7 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР  
77:07:0005005:1067, ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МИНСКАЯ, Д. 18, К. 2;  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 4879 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР  
77:07:0005005:9, ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МИНСКАЯ, ВЛ. 18, К. 2.**

<b>Заказчик:</b>	ООО «КХС РУС»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Оценочная компания «Спарк»
<b>Основание:</b>	Договор №400-22 от 14.03.2022 г.
<b>Дата оценки:</b>	16.03.2022 г.
<b>Дата составления отчёта:</b>	17.03.2022 г.

**МОСКВА 2022**

## Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №400-22 от 14.03.2022 г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости:

1. Нежилого здания общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2;
2. Земельного участка площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности

**Правообладатель:** ООО «Миранда»

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости

**Вид стоимости:** рыночная стоимость

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для принятия управленческих решений

**Дата оценки:** 16.03.2022 г.

**Дата составления Отчета:** 17.03.2022 г.

**Период проведения оценки:** 14.03.2022 – 17.03.2022 г.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г. №611, а также стандартами Ассоциации СРО «РАО».

**429 646 000 (Четыреста двадцать девять миллионов шестьсот сорок шесть тысяч) рублей.**

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, допущения, описание методик расчетов, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах данного Отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Оценочная компания «Спарк»



А.С. Швенк

Р.А. Погодаев



## ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо .....	2
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>5</b>
Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность, нормативно-правовые акты.....	5
Методические материалы, справочная литература и другие источники информации, используемые при проведении оценки.....	5
Термины и сокращения.....	5
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>7</b>
Сведения о заказчике .....	7
Сведения об исполнителе .....	8
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>9</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
Объекты оценки .....	9
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
Местоположение объекта оценки.....	10
Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	11
Анализ достаточности и достоверности информации .....	14
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>14</b>
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	14
Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	17
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	18
Анализ фактических данных о ценах предложений в продажу земельных участков, относительно сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам. ....	20
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	21
Основные выводы .....	22
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>22</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
Выбор подходов оценки.....	23
<b>10. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ объекта оценки сравнительным подходом .....</b>	<b>24</b>
Методология сравнительного подхода .....	24
10.2. Введенные корректировки для аналогов земельного участка.....	28
10.3. Расчёт стоимости земельного участка.....	30
10.4. Введенные корректировки для аналогов единого объекта недвижимости.....	32
10.5. Расчёт стоимости единого объекта недвижимости .....	34
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>36</b>
<b>12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>36</b>
<b>13. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>36</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>37</b>
Приложение №1. Фотографии объектов оценки .....	37
Приложение №2. Ценовая и справочная информация.....	39
Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком.....	45
Приложение №4. Документы оценщика .....	53



# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

## В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки	1. Нежилое здание общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2; 2. Земельный участок площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	1. Нежилое здание общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2; 2. Земельный участок площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.
Характеристика объектов оценки	Единый объект недвижимости (объект капитального строительства, расположенный на земельном участке) находится в ЗАО в районе Филёвский парк. Объект расположен внутри квартала. Нежилое здание 1961 г.п., площадь 1047,7 кв. м, двухэтажное + 1 (подземный). Материал стен – кирпич. Земельный участок категории «земли населенных пунктов», ВРИ - для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, по документу – для эксплуатации физкультурно-оздоровительного комплекса. На дату оценки эксплуатируется в качестве объекта смешанного назначения – офисные и торговые помещения.
Основание для проведения оценки	Договор №400-22 от 14.03.2022г.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности, без ограничений и обременений, в трактовке ст. 209 ГК РФ. Обременение: ипотека
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки и только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, согласно заданию на оценку. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (п. 6 ФСО №2)
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утв. Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утв. Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №299 (с изм.); ФСО №7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г. №611, стандарты СРО «РАО».
Дата оценки	16.03.2022 г.
Дата составления Отчета	17.03.2022 г.
Срок проведения оценки	14.03.2022–17.03.2022 г.
Форма Отчета	Письменная, полная, на бумажном носителе
Балансовая стоимость объекта оценки	Объект не находится в собственности Заказчика, сведения о балансовой стоимости не предоставлены
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Данные, полученные от Заказчика, а также других источников, используемые оценщиками при подготовке Отчета об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источники информации; - Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени; - Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается; - Возможные границы интервала, в котором находится стоимость недвижимого имущества, не указываются. (ФСО №7, п. V в);



- В процессе оценки оценщик может вводить прочие допущения и ограничения в отношении объектов оценки, которые отражаются в отчете об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

В соответствии со статьёй 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утверждённых саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

1.	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм.)
2.	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297
3.	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
4.	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
5.	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г. №611
6.	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РАО»

### МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.	Оценка недвижимости /А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007
2.	Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009
3.	Интернет-ресурс Федеральной службы государственной статистики <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>
4.	Интернет-ресурс <a href="http://maps.google.ru">maps.google.ru</a> , <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
5.	Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a>

Прочие источники информации указаны по тексту настоящего Отчёта.

### ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

**Аналог** объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

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

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



**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения, данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

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

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

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

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

**ФСО** – Федеральный стандарт оценки

**СРОО** – саморегулируемая организация оценщиков

**ОГРН** – основной государственный регистрационный номер, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

---

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчёта.

Исходные данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходах к оценке имущества, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и основными предположениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя статистические данные, данные государственного кадастра недвижимости, информации, предоставленной пользователями оцениваемого имущества, данными, полученными Оценщиком за время проведения исследования.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому не может гарантировать ее точность и полноту.
- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Сведения, полученные Оценщиком, и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Одновременно, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это, возможно, указывается источник информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав оцениваемого имущества и за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав.
- Оценщик осуществил сбор и обработку информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки, информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их рыночной стоимости.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние имущественных прав, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
- Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц.



- Предполагается, что оцениваемые объекты соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Оценка выполнена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и тому подобные материалы) по объектам оценки. Все подобные материалы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объектах оценки.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или любое соотношение стоимости объектов оценки с какой-либо его частью является неправомерным, если таковое не оговорено в данном отчете.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и по отдельным договорам. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества, участвующего в данной оценке и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов имущественных права. Предполагается, что имущественные права на имущество, участвующее в данной оценке, полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемые в рамках данного отчёта имущественные права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объектов оценки является действительным только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

- На период составления отчета, в отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета и договора, Оценщик выступает как консультант.

- Размер вознаграждения Оценщика не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

- Заказчику была предоставлена информация о требованиях Законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору и отчету об оценке, а также стандартах оценки.

- Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчёте, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

- Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

- Принимается допущение, что информация, необходимая для оценки, содержащаяся в указанных документах, актуальна на дату оценки.

- Возможные границы интервала, в котором находится стоимость недвижимого имущества, не указываются. (ФСО №7, п. V в).

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Полное наименование, включая организационно-правовую форму	Общество с ограниченной ответственностью «КХС РУС»
Сокращенное наименование	ООО «КХС РУС»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1037739838465, 27.08.2003
Место нахождения	121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, д. 8



## СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

### Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование, включая организационно-правовую форму	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарк»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1197746373230, 10.06.2019
Место нахождения	127051, г. Москва, Петровский б-р, д. 13, пом. II, комн. 2
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, №922/1963323941 от 24 мая 2021 г., выдан САО «РЕСО-Гарантия» сроком действия с 13 июня 2021 г. по 12 июня 2022 г.). Лимит ответственности установлен в размере 10 000 000 рублей.

### Оценщик

ФИО	Швенк Анжелика Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков: «Региональная ассоциация оценщиков». (Адрес: 350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98). № по реестру 00705 от 26.01.2016 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (номера и даты выдачи)	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 622402612193 от 03.08.2015 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан Частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань, рег. № 0819.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной области «Оценка недвижимости» №026784-1 от 28.07.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, полис действует с 06.11.2021 по 05.11.2022 (страховой полис № 4091R/776/00024/21 от 29.10.2021 года).
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Место нахождения оценщика	127051, г. Москва, Петровский б-р, д. 13, пом. II, комн. 2
Телефон	8 (800) 505-69-89
Электронная почта	info@spark-ok.ru
Степень участия в оценке	Сбор и анализ информации об объекте оценки и рынке объекта оценки; расчет рыночной стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:** не привлекались.

**Сведения о независимости юридического лица:** настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарк» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарк» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

**Сведения о независимости оценщика:** настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за



проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:** требование выполнено.

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор №400-22 от 14.03.2022 г.
Порядковый номер отчета	№1506-22
Объекты оценки, общая информация, идентифицирующая объекты оценки	1. Нежилое здание общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2. 2. Земельный участок площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.
Состав объекта оценки	1. Нежилое здание общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2. 2. Земельный участок площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности: ООО «Миранда» Обременение (ипотека): КХС ГмбХ.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:**

Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Сравнительный подход	429 646 000 руб., присвоен вес – 100%

**429 646 000 (Четыреста двадцать девять миллионов шестьсот сорок шесть тысяч) руб.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки и только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, согласно заданию на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой в течение 6 месяцев от даты составления отчета. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
--	--

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**СО ССЫЛКАМИ НА ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**  
**ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ**

1. Нежилое здание общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2;
2. Земельный участок площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.

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

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчёту, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.



1. Выписка из ЕГРН №99/2022/454673068 от 13.03.2022 г.
2. Выписка из ЕГРН №99/2022/454670826 от 13.03.2022 г.

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



<b>Субъект<sup>1</sup></b>	<b>Москва</b>
<p>Москва — столица России, 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, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.</p> <p>Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.</p> <p>Москва является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов).</p> <p>Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 кв. км, примерно треть этой площади (около 900 кв. км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).</p>	
<b>Административный округ<sup>2</sup></b>	<b>ЗАО</b>
<p>ЗАО состоит из 13 районов, занимает площадь в 153 034 км<sup>2</sup>, население - 1 098 482 человек (на 01.01.2010). По Западному округу идут четыре ветки метро Кольцевая линия, Арбатско-Покровская линия, Филевская линия и Сокольническая линия. Округ был создан 10 июля 1991 года и в первоначальный состав Западного округа входило 17 районов, в 1993 году было решено объединить два района Никулино и Тропарево, а в 1994 году объединились еще два района Дрогомилловский и Кутузовский и в 1997 году объединению подверглись четыре района Матвеевское с Очаковым и Мосфильмовский район с районом Раменки</p>	

<sup>1</sup><https://bigenc.ru/geography/text/5770911>

<sup>2</sup><http://mosopen.ru/district/zelayo>



<b>Район города<sup>3</sup></b>	<b>Филёвский парк</b>
Общая площадь района насчитывает 9,6243 квадратных километров. В районе проживает более 80 тысяч человек при средней плотности населения 8373 человек на квадратный километр. Территориальные границы района проходят по осям полосы отвода Смоленского направления МЖД, Большой Филёвской улицы, Минской улицы, проектируемого проезда №1345, Звенигородской улице, Рублёвского шоссе, юго-западной черте Филёвского парка, оси Крылатской улицы и оси русла Москвы-реки вплоть до Смоленского направления МЖД. Район был назван по знаменитому Филёвскому парку, который находится на его территории. Парк же был так назван по реке Фильке, которая в нынешнее время заведена в подземную трубу.	
Экологическая ситуация	Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – загрязненная.
Застройка района	Смешанная (жилая, коммерческая)
<b>Транспортная доступность</b>	Ближайшая остановка наземного транспорта: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минская улица - 240 метров</li> <li>• Метро Филёвский парк - 290 метров</li> <li>• 51-я городская больница -300 метров</li> </ul> Ближайшие станции метро: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Филевский парк - 270 метров</li> <li>• Багратионовская - 960 метров</li> <li>• Пионерская - 1 300 метров</li> </ul>
Отрицательные факторы	Не выявлены

#### КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ<sup>4</sup>

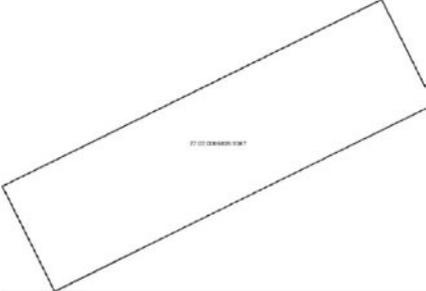
Описание приводится в таблицах ниже:

Общие характеристики			
<i>Наименование объекта</i>	1. Нежилое здание общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2; 2. Земельный участок площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.	<i>Задание на оценку</i>	
<i>Состав объекта оценки</i>	1. Нежилое здание общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2; 2. Земельный участок площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2.	<i>Задание на оценку</i>	
Имущественные права			
<i>Права на объект оценки</i>	Право собственности: ООО «Миранда» Обременение (ипотека): КХС ГмбХ (Германия) Заказчик: ООО «КХС РУС» (ИНН: 7706502693) является дочерней компанией КХС ГмбХ (Германия), зарегистрированной в РФ 27.08.2003.	<i>Выпуски из ЕГРН, Выписка из ЕГРЮЛ</i>	
<i>Собственник</i>	<i>Полное наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Миранда»	<i>Выпуски из ЕГРН</i>
	<i>Сокращённое наименование</i>	ООО «Миранда»	<i>ФНС https://eg rul. nalog.ru</i>

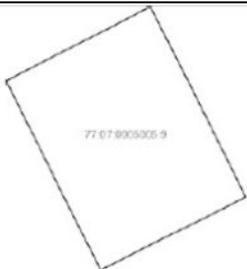
<sup>3</sup><http://mosopen.ru/region/kryukovo>

<sup>4</sup> Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении №2 к данному Отчёту



ОГРН, дата государственной регистрации	1120608000248, 26.01.2012	ФНС <a href="https://egrul.nalog.ru">https://egrul.nalog.ru</a>																					
Обременения	Здание: договор залога недвижимого имущества (ипотеки) в пользу КХС ГмбХ (Германия) Земельный участок: договор залога недвижимого имущества (ипотеки) в пользу КХС ГмбХ (Германия)	Выпуска из ЕГРН, Росреестр																					
<b>Характеристики здания</b>																							
Назначение здания	Нежилое здание	Выпуска из ЕГРН																					
Кадастровый номер	77:07:0005005:1067	Выпуска из ЕГРН																					
План		<a href="https://pk5.r-osreestr.ru">https://pk5.r-osreestr.ru</a>																					
Площадь, кв.м	1 047,7	Выпуска из ЕГРН																					
Кадастровая стоимость, руб.	121668772.38	Выпуска из ЕГРН																					
Текущее использование	Объект офисно-торгового назначения	Осмотр																					
Тип здания	Кирпичное	<a href="https://www.moscowmap.ru">https://www.moscowmap.ru</a>																					
Год постройки здания	1961	Выпуска из ЕГРН																					
Износ	<p>Нормативный срок службы 125 лет. Физический износ, исходя из хронологического возраста, составляет: <math>((2018-1961)/125)*100\% = 45\%</math> Экономический износ – признаков не выявлено, 0% Функциональный износ – признаков не выявлено, 0%. Согласно визуальному осмотру техническое состояние может быть определено как «удовлетворительное». Накопленный износ принимается равным физическому износу.</p> <table border="1" data-bbox="454 1608 1327 2000"> <thead> <tr> <th>Оценка технического состояния объектов</th> <th>Характеристика технического состояния для зданий и сооружений</th> <th>Примерная степень фактического износа, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - Отличное</td> <td>«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию</td> <td>до 5</td> </tr> <tr> <td>2 - Очень хорошее</td> <td>Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)</td> <td>от 5 до 15</td> </tr> <tr> <td>3 - Хорошее</td> <td>Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)</td> <td>от 15 до 30</td> </tr> <tr> <td>4 - Удовлетворительное</td> <td>Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)</td> <td>от 30 до 50</td> </tr> <tr> <td>5 - Плохое</td> <td>Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения</td> <td>от 50 до 75</td> </tr> <tr> <td>6 - Неудовлетворительное</td> <td>Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу</td> <td>От 75 до 100</td> </tr> </tbody> </table>	Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %	1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	<p>Методика определения физического износа гражданских зданий, утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404 (в ред. 2017 г.), <a href="http://www.consultant.ru/document/">http://www.consultant.ru/document/</a></p>
Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %																					
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5																					
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15																					
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30																					
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50																					
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75																					
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100																					



		<i>t/c ons_doc_L A W_1927, http://w ww.c onsultant. ru/ document /co ns_doc_LA W_1 927</i>
<i>Культурное наследие</i>	Нет	<i>https://op en data.mkrf. ru</i>
<i>Этажность здания</i>	2+1 (подземный)	<i>Выписка из ЕГРП</i>
<i>Инвентарный номер</i>	Данные не предоставлены	-
<i>Балансовая стоимость</i>	Данные не предоставлены	-
<i>Относительно красной линии</i>	Внутри квартала	<i>Осмотр</i>
<i>Доступ</i>	На дату оценки ограничен доступ внутрь здания	<i>Осмотр</i>
<i>Качество отделки</i>	Данные отсутствуют	
<i>Инженерные коммуникации</i>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	<i>Осмотр</i>
<i>Наличие перепланировок</i>	Технический паспорт или поэтажные планы – не предоставлены. Доступ во внутренние помещения отсутствует. Сопоставление фактической планировки с планами не производилось.	-
<b>Характеристики участка</b>		
<i>Кадастровый номер</i>	77:07:0005005:9	<i>Выписка из ЕГРН</i>
<i>Категория</i>	Земли населенных пунктов	<i>https://pkk 5.r osreestr.ru</i>
<i>ВРИ</i>	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, по документу – для эксплуатации физкультурно-оздоровительного комплекса.	<i>https://pkk 5.r osreestr.ru</i>
<i>План</i>		<i>https://pkk 5.r osreestr.ru</i>
<i>Площадь, кв.м</i>	4 879	<i>Выписка из ЕГРН</i>
<i>Кадастровая стоимость, руб.10</i>	110698167.3	<i>Выписка из ЕГРН</i>
<i>Инженерные коммуникации</i>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	<i>Осмотр</i>
<i>Ограждение</i>	Есть	<i>Осмотр</i>
<i>Наличие строений</i>	Здание, кадастровый номер 77:07:0005005:1067	<i>Осмотр</i>

*Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость*

#### **Не выявлено**

*Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки*



Не выявлено

## АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Федеральный стандарт ФСО №3 определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использовавшихся и исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация считается полной (достаточной для проведения оценки) и достоверной, расхождений в документах не выявлено.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

#### **Общая политическая и социально-экономическая обстановки в стране**

24 февраля началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные — против валютных резервов ЦБ — начали действовать с 28 февраля.

ВВП России по итогам 2022 года должен был показать рост в пределах 2,4–3%. Такие предварительные прогнозы в феврале давали Центробанк и Минэкономразвития. Спустя всего месяц актуальны вопросы, будет ли снижение ВВП двузначным и перешагнет ли инфляция рубеж в 20%.

Для того, чтобы Россия погрузилась в совершенно новую экономическую реальность, не потребовалось и недели.

Первый после расширения санкций опрос ЦБ выявил резкое ухудшение прогнозов аналитиков по основным экономическим показателям. В 2022 году они ждут снижения ВВП на 8%, инфляцию на уровне 20% и среднегодовой курс доллара в 110 руб.

Банк России представил первый макроэкономический консенсус-прогноз с момента расширения западных санкций против России и распространения блокировок на резервы самого ЦБ. В мартовском опросе регулятора приняли участие экономисты 18 организаций, среди которых отечественные Газпромбанк, «Открытие», Sber CIB, американские Goldman Sachs и J.P.Morgan, а также исследовательские институты («Центр развития» НИУ ВШЭ, «Сколково-РЭШ»), рейтинговые агентства (АКРА, «Эксперт РА»), авторы профильных Telegram-каналов (ММІ, «Твердые цифры»).

«Значительный пересмотр консенсус-оценок отражает кардинальное изменение экономических условий, произошедшее за последние недели», — прокомментировал его итоги зампред ЦБ Алексей Заботкин, указав, что широкий разброс оценок обусловлен высокой неопределенностью и быстрым изменением экономической ситуации. «Меры, принимаемые Банком России и правительством, направлены на то, чтобы ограничить масштабы экономического спада и избежать продолжительного периода высокой инфляции», — подчеркнул он.

#### **Вероятный спад ВВП**

По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%.

Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от минус 3,5 до минус 23%, указал ЦБ.



Консенсус-ожидания роста на 2023 и 2024 годы тоже ухудшены — с 2,1 до 1,0% и с 2 до 1,5% соответственно. Долгосрочные темпы роста экономики России (в 2025–2029 годах) будут стремиться к 1%, следует из опроса ЦБ. Кто-то из опрошенных аналитиков считает, что в 2023 году российская экономика вырастет на 10,4%, а кто-то — что она снизится на 7,3%.

Институт международных финансов (IIF, глобальная ассоциация банков) прогнозирует, что ВВП России в 2022 году сократится на 15%, следует из обзора IIF, поступившего в РБК (не входит в консенсус-прогноз Банка России).

Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. Это на 14,5 процентного пункта выше, чем их февральские ожидания. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за шесть лет значения — 10,4%, писал РБК. В целом за февраль цены выросли на 1,2% (к уровням января).

Курс рубля и рост зарплат

Курс доллара в среднем по 2022 году будет на уровне 110 руб., следует из ожиданий экономистов, опубликованных ЦБ. В дальнейшем национальная валюта продолжит номинально ослабевать: в 2023 году курс составит 118,4 руб. за доллар и 120 руб. в 2024 году, считают они.

28 февраля Банк России повысил ключевую ставку с 9,5% до 20% годовых. Регулятор объяснял, что повышение ключевой ставки позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценения. Аналитики дали прогноз и по ключевой ставке Банка России. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%. Оценка нейтральной ключевой ставки (при которой обеспечивается одновременно достижение целевого ориентира инфляции в 4% и полная загрузка производственных мощностей) выросла на 1,5 п.п., до 7%.

На фоне скачка инфляции, курса доллара и ключевой ставки россиян ждет небольшое увеличение темпов роста номинальной средней зарплаты, следует из прогноза. В 2022 и 2023 годах ее рост составит по 9,5% (что на 1,5 п.п. и на 3,2 п.п. выше февральских ожиданий), в 2024 году темпы роста номинальных зарплат снизятся до 6,8%.

Стоимость страховки от дефолта России — так называемого пятилетнего CDS-спреда на госдолг России, который отражает восприятие международными финансовыми рынками странового риска, — за 2022 год составит в среднем 550 базисных пунктов (+413 б.п. в сравнении с февралем), ожидают экономисты. Если 24 февраля 2022 года CDS-спред на Россию достигал 950 б.п., писал РБК (<https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>), то на этой неделе он подскочил до 2619 б.п., по данным Reuters.

Ситуация, сложившаяся на геополитической арене, а также глобальные последствия введенных санкций и резкое ослабление рубля затрудняют прогнозирование социально-экономического положения даже на краткосрочный период, не говоря уже о долгосрочных прогнозах. Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

## О социально-экономическом положении в г. Москве за январь 2022 года

Источник: Мосстат, официальная статистическая информация по г. Москве

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства <sup>5,6</sup>		
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	55,0	x
январь 2022 года в % к январю 2021 года	118,0	x
Оборот организаций, миллионов рублей	5140750,1	114,3 <sup>7</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической		

<sup>5</sup>Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>6</sup>Оперативные данные.

<sup>7</sup>Темп роста в фактических ценах.



деятельности, миллионов рублей		
добыча полезных ископаемых	184025,7	171,2 <sup>3</sup>
обрабатывающие производства	822338,0	155,6 <sup>3</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	72792,2	82,1 <sup>3</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11728,3	81,5 <sup>3</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	42,1	36,6
молоко, тонн	357,2	79,2
яйца, тыс. штук	57,2	100,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	100,59	x
январь 2022 года в % к январю 2021 года	106,72	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников за декабрь 2021 года, рублей	172552,9	113,4
декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года	164,4	x
за январь-декабрь 2021 года	111091,7	110,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за декабрь 2021 года, рублей	211719,8	113,0
декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года	163,3	x
за январь-декабрь 2021 года	136517,5	111,2
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в январе 2022 года, рублей	6569,71	101,60 <sup>8</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец января 2022 года, человек	32 836	89,9
Уровень зарегистрированной безработицы на конец января 2022 года, в процентах	0,4	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров <sup>2</sup>	647,1	131,9
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за январь 2022 года, миллионов пассажиро-километров	286,0	105,9
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	79,8	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 февраля 2022 года, тысяч рублей	61703	в 7,6 р.
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь 2022 года	479807,5	98,7
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь 2022 года	2722768,5	87,5
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 февраля 2022 года		
миллионов рублей	384670,3	101,2

<sup>8</sup>К предыдущему месяцу.



уровень запасов, дней торговли	30	103,4
Оборот общественного питания, миллионов рублей	29945,1	114,3
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь 2022 года	192148,6	142,5
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	73311,8	82,13
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	571,6	205,8

**Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объектов оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки:** на основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объектов оценки является неблагоприятной и оказывает непредсказуемое влияние на рынок оцениваемых объектов.

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. Тип сегмента, к которому отнесены объекты оценки, выделен из остальных путем подчеркивания текста. Таким образом, сегменты рынка подразделяются:

#### Для земельного участка:

##### **В зависимости от активности заключения сделок (предложения к продаже):**

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

##### **В зависимости от целевого назначения земель:**

1. Под коммерческую застройку (офисную, торговую).
2. Под индустриальную застройку (промназначения).
3. Под многоэтажную жилую застройку.
4. Под некоммерческую застройку (индивидуальное жилищное строительство, ЛПХ).
5. Под сельскохозяйственное использование/производство.

#### Для объектов капитального строительства:

##### **В зависимости от активности заключения сделок (предложения к продаже):**

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

**В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на следующие сегменты:**

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).



3. Производственно-складская недвижимость (промбазы, производственные объекты, склады, мастерские и др.)

4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

### ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ОТНОСИТСЯ К РЫНКУ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

## АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

28 февраля, на фоне санкций США и Запада, Российский Центробанк представил дополнительные меры поддержки кредитных организаций. Одной из главных мер стало решение о повышении ключевой ставки до 20%. Регулятор посчитал, что эта мера позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценения. Тем не менее, в долгосрочном прогнозе ситуация выльется неоднозначно. Повышение ключевой ставки Банком России может привести как к снижению, так и к повышению стоимости недвижимости.

После повышения ставки ЦБ положение с ценами на рынке недвижимости оценивается как ситуация 2014–2015 годов, когда российский регулятор тоже резко поднимал ключевую ставку, а стоимость жилья упала как на новостройки, так и на вторичном рынке.

Тогда впервые появилась государственная поддержка застройщиков, но была она не такой существенной, какой может быть сегодня. В текущей ситуации государство имеет возможности сделать господдержку более существенной для рынка новостроек. Но этот фактор не обязательно приведет к снижению цен. У застройщиков ситуация сложная — цены на стройматериалы выросли, рабочей силы не хватает, себестоимость строительства растет огромными темпами.

На сегодняшний день рынок недвижимости находится под сильнейшим влиянием геополитического фактора. Население изымает свои сбережения из банков на фоне неконтролируемо растущей инфляции и массово вкладывает средства в альтернативные варианты, среди которых и недвижимость.

Это уже спровоцировало рост цен, чему способствует и сокращение предложения из-за волатильности валютного курса. С другой стороны, так как стоимость ипотеки возросла, сократился и спрос, что приводит к уменьшению стоимости жилья. Большинство экспертов убеждено, что в ближайшей перспективе вряд ли можно ожидать их серьезного снижения цен.

По мнению специалистов департамента стратегических исследований Total Research, сейчас тренд на рынке недвижимости простой — массовый отказ от сделок из-за взлетевших ставок по ипотеке. Более 80% покупок квартир осуществляется с помощью заемных средств, и с учетом выросших с пандемии цен и отсутствии роста реальных располагаемых доходов населения вытягивать ставки по 20% годовых покупатели просто не способны. Поэтому на несколько месяцев рынок вторичной недвижимости фактически замер, сделок будет в несколько раз меньше, чем в начале года.

Новостройки пока держатся за счет субсидирования ставок застройщиками по совместным программам с банками, но и здесь проблема в том, что цены за февраль по ряду объектов выросли чуть ли не на 5% из-за ажиотажа, отдаленно напоминающего 2014 год, и роста цен на зарубежные стройматериалы, если верить девелоперам. Поэтому рынок жилой недвижимости в этом году будет стагнировать.

Коммерческая недвижимость тоже сейчас под ударом — съезжают иностранные компании, освобождая как офисы, так и склады вместе с торговыми помещениями, но здесь ситуация чуть иная — многие крупные холдинги не разрывают контракты, оставляя за собой помещения, а также не увольняют сотрудников, продолжая выплачивать им зарплату и ожидая улучшения политического фона, поскольку приостановка деятельности в РФ — это результаты политического давления на бизнес. Поэтому с одной стороны, стоит рассматривать к покупке наиболее ликвидные объекты, которые сейчас стоят без арендатора, то есть помещения с большой проходимостью рядом с метро или узлами общественного транспорта. Все так же остаются интересными инвестиции в объекты с крепким якорными арендаторами типа сетевого продуктового ритейла — российские компании точно никуда не уедут и пока остаются столпом рынка аренды.

В данный момент рынок недвижимости находится в неопределенности. Многие люди боятся продавать квартиры за рубли, потому что они стремительно обесцениваются. Банки то выдают ипотеку с господдержкой, то перестают выдавать. Оформлять ипотеку под 20% желающих мало. Также люди опасаются покупать квартиры со сроками сдачи в конце 2023 года и позже — ситуация в стране стремительно меняется.

Эксперты полагают, что инвестировать в квартиры сейчас просто нет смысла. Удар по экономике нанесен санкциями большой, и теперь многие покупатели не станут брать ипотечные кредиты. Они пересчитают кредитную нагрузку с учетом форс мажора с работой и поставят покупку квартиры "на паузу"



Рынок жилья в этом году ждет стагнация и последующим проседанием цен примерно на 10% к концу года. Сильно просесть цены не могут — застройщики стали получать стройматериалы по повышенным ценам. Так что тем, кто планировал инвестировать средства в квартиру в начале года лучше обождать снижения цен и сделать это в конце года. Если же уже есть одобренный банком кредит с господдержкой, то квартиру стоит купить.

Безусловно, в долгосрочной перспективе небольшой отскок цен будет. Это обусловлено и высокими ставками по ипотечным продуктам, и высокими депозитными ставками (до 18-20% в зависимости от срока), и падением реальных доходов населения. Однако и себестоимость строительства возрастет, что не позволит девелоперам сильно снижать цены.

Рынок недвижимости, как и любой другой, будет зависеть от политической обстановки в стране и от поведения самих потребителей на рынке недвижимости, от их реакции на политические и экономические события в стране. При резком падении спроса на новостройки девелоперам придется снижать цены или как минимум придерживать их на прежнем уровне. Однако программы льготной ипотеки ещё действуют, и возможно, будут продлены (пока они действуют до конца марта 2022). Но стоимость ремонта и обустройства дома с учетом нынешних реалий становится достаточно проблематичным, что так же "поумерит пыл" желающих улучшить свои жилищные условия.

Что же касается коммерческой недвижимости, то тут с большой долей вероятности можно говорить о падении цен на неё, так как спрос резко может быть сокращён в связи с текущими экономическими реалиями. Также ожидается падение цен и на рынке вторичной недвижимости, цены на которую формируются только под воздействием спроса и предложения, полагают эксперты.

Кроме текущих, преимущественно форс-мажорных факторов, существуют традиционно учитываемые в оценке ценообразующие факторы. Их необходимо учитывать, в зависимости от типа и вида оцениваемой недвижимости.

Описания основных ценообразующих факторов (согласно п. 22е ФСОН<sup>7</sup>) с приведением интервалов значений этих факторов, приведены в таблице ниже. При определении величин корректировок в каждом конкретном случае используются источники информации, актуальные на дату оценки и для конкретного оцениваемого объекта. Ссылки на источники информации приводятся оценщиком в разделе настоящего отчета, посвященном определению стоимости объекта сравнительным подходом.

Таблица 3

Фактор	Описание	Интервал
<i>Передаваемые права</i>	Учитывается разница в юридическом статусе объекта оценки аналога: Собственность, долгосрочная аренда. краткосрочная аренда	0-45%
<i>Ограничения (обременения) прав</i>	Наиболее типичными обременениями являются: обременение договорами аренды обременение ипотекой, сервитуты и общественные обременения, арест и т.п.	0-50%
<i>Условия финансирования</i>	В аспекте финансовых расчетов преобладают три типичных варианта: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получение покупателем кредита у финансовой структуры; финансирование сделки самим продавцом (предоставление покупателю кредита).	0-15%
<i>Условия продажи</i>	Отклонения от рыночных условий сделки давление на сделку, сделка между аффилированными лицами, недостаточность времени экспозиции на рынке и т. п.	0-50%
<i>Условия рынка</i>	Учитывается наличие влияния условий рынка: скидки к ценам предложений	0-20%
	изменения цен за период между датами сделки и оценки иные условия	0-10%
<i>Вид использования</i>	соответствие законодательно разрешенному виду использования, соответствие НЭИ	0-33%
<i>Местоположение</i>	статус населенного пункта	0-50%
	местонахождение в пределах города	0-45%
	транспортная доступность	0-35%
	расположение относительно красной линии	0-30%
	удаленность от остановок городского транспорта	0-20%



	(или метро, при наличии)	
	иные характеристики	0-50%
Физические характеристики	фактор масштаба	0-70%
	состояние отделки	0-72%
	тип площади	0-11%
	этаж	0-44%
	наличие самостоятельного входа	0-15%
	наличие инженерных коммуникаций	0-35%
	класс объекта	0-20%
	Экономические характеристики	уровень операционных расходов, уровень эксплуатационных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики
Специфические характеристики	наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики, влияющие на стоимость	0-50%

Таким образом, при проведении оценки в настоящее время следует учитывать как постоянно действующие факторы, оказывающие влияние на ценообразование в сфере недвижимости, так и чрезвычайные обстоятельства, вызванные беспрецедентным изменением геополитической и социально-экономической обстановки.

### АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОТНОСИТЕЛЬНО СОПОСТАВИМЫХ С ОЦЕНИВАЕМЫМ ПО ОСНОВНЫМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ПАРАМЕТРАМ.

Объектами оценки является земельный участок и расположенное на нем нежилое здание, как единый объект недвижимости.

Для исследования уровня цен на земельные участки были проанализированы предложения о продаже недвижимости на дату оценки на открытом конкурентном рынке.

Исследование проводилось по аналогам – земельным участкам и зданиям, расположенным в г. Москва и Московской области, соответствующим сегменту рынка объектов оценки, и представленным к продаже в период до даты оценки. Следует отметить, что количество предложений на рынке резко сократилось, по сравнению с предыдущим месяцем, что вызвано нынешней сложной экономической ситуацией.

В качестве единицы сравнения выбрана типичная количественная характеристика для данного сегмента рынка - 1 кв. м.

Таблица 1. Фактические данные предложений (земельные участки)

№	Местоположение	Стоимость, руб.	Общая площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник
1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 4к3с5	2 500 000 000	15920	157 035	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264542175/">https://www.cian.ru/sale/commercial/264542175/</a>
2	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Верейская ул., 10к1с1	340 000 000	5 400	62 963	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258702716/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258702716/</a>
3	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Лобачевского, 130Г	360 000 000	6 830	52 709	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270722035/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270722035/</a>

Минимальное значение 52 709 руб./кв. м  
Максимальное значение 157 035 руб./кв. м  
Среднее значение 90 902 руб./кв. м

Таблица 2. Фактические данные предложений (здания)

№	Местоположение	Стоимость, руб.	Общая площадь, кв.м	Стоимость, кв.м, руб.	Источник
1	Москва, ЗАО, р-н Можайский, м. Кунцевская, Витебская улица, 9	950 116 000	2508	378834	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250925166/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250925166/</a>



2	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, пл. Киевского Вокзала, 2Б	150 000 000	723	207469	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266985206/">https://www.cian.ru/sale/commercial/266985206/</a>
3	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Инициативная ул., 9К1	1 032 487 000	3611	285929	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250925121/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250925121/</a>
4	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, проезд Стройкомбината, 6	160 000 000	1040	153846	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262058009/">https://www.cian.ru/sale/commercial/262058009/</a>
5	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Большая Филевская ул., 3	648 000 000	3897	166282	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267604355/">https://www.cian.ru/sale/commercial/267604355/</a>
6	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 4/6С2	460 000 000	3542	129871	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269616352/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269616352/</a>
7	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 4/6С3	1 100 000 000	6385	172279	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269130147/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269130147/</a>
8	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Бережковская наб., 12АС2	123 500 000	2259	58950	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262464312/">https://www.cian.ru/sale/commercial/262464312/</a>
9	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Баркляя ул., 6	675 000 000	4183	161368	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266559468/">https://www.cian.ru/sale/commercial/266559468/</a>
10	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5С1	470 600 000	1810	260015	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270239951/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270239951/</a>

Минимальное значение 58 950 руб./кв. м  
Максимальное значение 378 834 руб./кв. м  
Среднее значение 218 892 руб./кв. м

## АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

#### ○ **Объективные факторы.**

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

#### ○ **Физические факторы:**

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие инженерных коммуникаций (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

#### ○ **Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:**

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли:

- функциональное назначение земельных участков;
- наличие инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, газ, канализация);
- площадь земельных участков;
- наличие строений и благоустройств.

Цены на земельные участки с постройками - далеко не абсолютные величины: даже в границах одного населенного пункта они могут значительно колебаться. К понижающим факторам можно отнести неудобные подъездные пути, нестандартную форму и рельеф. И наоборот, земли в вдоль крупных магистралей, либо расположенные в центре города, в коммерчески привлекательных районах, оцениваются дороже.

В результате анализа рынка выявлено, что каждый объект имеет многочисленный состав ценообразующих факторов, оказывающих влияние на объект прямо или опосредованно.



Диапазоны ценообразующих факторов, не выявляемые рынком, определяются индивидуально (расчетным путем или на основе справочных материалов).

Полный перечень факторов, влияющих на стоимость объекта, представлен при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На основании проведенного Оценщиком анализа рынка Объектов оценки, основных ценообразующих факторов, а также информации открытых интернет-источников по обзору рынка недвижимости, статистических данных, данных о предложениях в продажу сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости, Оценщик пришел к следующим выводам (приведенные значения стоимости не учитывают возможное уторговывание, а также различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объектов оценки):

1. Емкость рынка определить не представляется возможным, так как единая база объектов, выставленных на продажу, отсутствует.
2. Предпочтения покупателей индивидуализированы. Высокого спроса на аналогичную недвижимость в течение 3-х ближайших месяцев не ожидается, земельные участки в границах города (по месторасположению и назначению) пользуется умеренным спросом, при этом срок экспозиции на рынке до начала военной операции и введения санкций составлял 5 месяцев<sup>9</sup>.
3. Ценовая ситуация на рынке в настоящее время может рассматриваться только на конкретную дату оценки, ввиду непредсказуемости действия внешнеполитических и экономических факторов.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО №7). Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям (п. 16 ФСО №7).

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Согласно п. 21 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Ниже проанализированы наиболее прибыльные варианты использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки (п. 15 ФСО №7). Варианты использования, финансовая отдача которых ниже, чем при текущем использовании – не рассматриваются.

Таблица 3. Анализ НЭИ

Критерий анализа / Варианты использования	Анализ вариантов использования		
	ОФИС	ТОРГОВЛЯ	ОБЩЕПИТ
Физическая возможность	+	+	-
	текущее использование, объемно-планировочные характеристики соответствуют требованиям к офисным объектам	текущее использование, объемно-планировочные характеристики соответствуют требованиям к торговым объектам	нет требуемых коммуникаций, нет обособленной кухни, объемно-планировочные характеристики не соответствуют требованиям к объектам общепита, потребуется переоборудование
Юридическая разрешенность	+	+	+
	не запрещено	не запрещено	не запрещено
	+	+	+

<sup>9</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости, расположенной на территории Московского регион, Москва, АБН-Консалт, 2021г.



Финансовая оправданность	на рынке есть потенциальные арендаторы, не требуются финансовые вложения для использования в качестве офиса	ставки аренды выше, чем у офисов, на рынке есть потенциальные арендаторы	ставки аренды выше, чем у офисов, на рынке есть потенциальные арендаторы
Максимальная продуктивность	+	+	-
	физически возможно, юридически разрешено, финансово оправдано	физически возможно, юридически разрешено, финансово оправдано	требуется переоборудование; юридически не запрещено, снижение ликвидности из-за необходимости финансовых вложений в переоборудование и перепланировку

ВЫВОД. ТАКИМ ОБРАЗОМ, РАССМОТРЕВ ВСЕ КРИТЕРИИ АНАЛИЗА, ОЦЕНЩИК СЧИТАЕТ, ЧТО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫМ ВАРИАНТОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ БУДЕТ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТА СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Основой данного метода является сбор информации о ценах сделок, на данном сегменте рынка, с подобными объектами. **Сравнительный подход наиболее применим для оценки объектов, которые имеют развитый рынок. Оценщик проводит расчёты сравнительным подходом.**

#### *Доходный подход*

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. В некоторых специализированных изданиях, посвященных практике оценочной деятельности, отмечается, что использовать доходный подход для оценки не рекомендуется.<sup>10</sup> Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (например, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

**Учитывая уникальную социально-экономическую ситуацию, сложившуюся на дату оценки, следует признать, что оценка производится в условиях неопределенности внешних факторов. Условия неопределенности – ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом наибольшее снижение достоверности/рост погрешности результатов расчета наблюдается у методов доходного подхода к оценке. Кроме того, у Оценщика отсутствуют данные о размере арендопригодных площадей оцениваемого здания либо данные о действующих договорах аренды. С учетом указанных обстоятельств Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода.**

#### *Затратный подход*

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

<sup>10</sup> М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаклова, А.И. Мышанов «Оценка для целей залога», Москва, «Финансы и статистика» 2008.



Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с абз. в) п.23 ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Официальными сметами затрат на покупку участков и строительство на них оцениваемых объектов, Оценщик не располагает. Учитывая, что с момента ввода объектов в эксплуатацию (постройки) прошло более 10 лет, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, приведёт к большой погрешности при вычислениях.

**Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.**

Исходя из вышесказанного, в данном отчёте расчёт стоимости здания и земельного участка проводится сравнительным подходом

## 10. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.<sup>11</sup>

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов, должны быть сопоставимы.

Ключевым понятием в сравнительном подходе выступает аналогичный объект (объект-аналог), с которым в дальнейшем осуществляется сравнение объекта оценки. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В качестве источников ценовой информации об объекте-аналоге могут выступать официальные документы о сделке, проведенной с этим объектом, риэлтерские фирмы, сопровождавшие сделку, специализированные издания о предложениях недвижимости и т. п.<sup>12</sup>

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>13</sup>

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

<sup>11</sup>пп. 12, 13 ФСО №1

<sup>12</sup>С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>13</sup>пп. 14 ФСО №1



## Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где

$C$  – рыночная стоимость объекта оценки;  $A_j$  – цена объекта-аналога;  $K_{ij}$  – величина относительной корректировки (процентной);  $K'_{ij}$  – величина абсолютной корректировки (стоимостной);  $i$  – номер элемента сравнения;  $j$  – номер объекта-аналога;  $V_j$  – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;  $S$  – количество единиц сравнения объекта оценки.

Алгоритм расчёта методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.
3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.<sup>14</sup>

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.);
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены проводится по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка. Сначала последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки). Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где  $V$  - стоимость оцениваемого объекта;  $V_{ед}$  - цена единицы сравнения;  $K_{ед}$  - количество единиц сравнения;  $(V_{ед} \times K_{ед})$  - цена аналога до учета поправки;  $Ппр$  - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

<sup>14</sup>п. 22 ФСО №7



$$V = (Vед \times Кед) + (Под \times Кед) = (Vед + Под) \times Кед,$$

где Под - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

*Методы расчета поправок (корректировок):*

*Метод, связанный с анализом парных продаж.* Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

*Метод прямого анализа характеристик.* Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

*Экспертный метод расчета.* Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

*Регрессионный анализ.* В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

*Статистические методы.* Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки производится процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога; S - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам; М - количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу; N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.<sup>15</sup>

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу. Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$Ц_{об} = ПВД_{о} * ВРМ_{а} = ПВД_{о} * \left[ \sum_{i=1}^m (Ц_{ia} : ПВД_{ia}) \right] : m$$

где Ц<sub>об</sub> - рыночная стоимость объекта оценки; ПВД<sub>о</sub> - валовой доход объекта оценки; ВРМ<sub>а</sub> - усредненный валовой рентный мультипликатор; Ц<sub>ia</sub> - цена продажи i-го сопоставимого аналога; ПВД<sub>ia</sub> - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога; m - количество отобранных аналогов.

Алгоритм расчёта методом валового рентного мультипликатора:

1. Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
2. Подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;

<sup>15</sup> С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.



5. Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

### **10.1.1. Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат.

||| УЧИТЫВАЯ ОБЪЕМ И КАЧЕСТВО ИМЕЮЩЕЙСЯ ИНФОРМАЦИИ, В РАМКАХ  
||| НАСТОЯЩЕЙ РАБОТЫ ЕДИНИЦЕЙ СРАВНЕНИЯ ПРИНИМАЕТСЯ 1 КВ.М  
||| ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. ОЦЕНКА БУДЕТ  
||| ПРОИЗВЕДЕНА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

### **10.1.2. Объем доступных Оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов**

**Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (в соответствии с п. 22в ФСО №7)**

Оценщиком проанализированы открытые источники информации, такие как:

<https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.rosrealt.ru>, <https://www.realtymag.ru>,  
<https://www.beboss.ru>, <https://www.emls.ru>, <https://cian.ru>, <https://realty.yandex.ru>, <https://onrealt.ru>,  
<https://afy.ru>.

Анализовалась информация, которая опубликована до даты оценки. Отобранные для анализа предложения, которые могут быть сравнимы с объектом оценки, приведены в разделе 8.4. данного Отчёта. Для того чтобы отобрать из указанного объема рыночных данных аналоги, которые будут использованы при расчётах рыночной стоимости, Оценщиком составлены правила отбора, для наиболее качественного выбора аналогичных объектов.



### Правила отбора аналогов:

1. Аналог имеет такое же функциональное назначение, что и объект оценки;
2. Аналог расположен в том же районе города, на таком же удалении от центра города, что и объект оценки (в случае отсутствия достаточного количества аналогов в таком районе, выбор аналогов производится согласно сложившейся территориальной сегментации рынка по удаленности от центра города);
3. Площадь аналога должна быть сопоставима с площадью объекта оценки (в случае отсутствия достаточного количества аналогов с такой площадью, выбор аналогов производится независимо от размера площади при условии обязательного введения корректировки на фактор масштаба);
4. Если аналог расположен в бизнес-центре, то его класс должен соответствовать классу бизнес-центра, в котором расположен объект оценки (в случае отсутствия достаточного количества аналогов в таком БЦ, аналог может быть принят из числа БЦ соседних классов);
4. Аналоги, стоимость которых требует значительных корректировок, при наличии более близких к объекту оценки аналогов, не принимаются к расчётам.

## 10.2. Введенные корректировки для аналогов земельного участка

<i>Условия финансирования</i>	Все сделки по аналогам проводятся за счёт собственных средств, что не требует корректировки.	Корректировка не вводится																																							
<i>Условия сделки</i>	Условия сделки как у аналогов, как и у объекта оценки – рыночные.	Корректировка не вводится																																							
<i>Временной фактор</i>	Все аналоги предлагаются к продаже в период, максимально приближенный к дате оценки.	Корректировка не вводится																																							
<i>Скидка на торг</i>	<p>Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельный участки. Часть 2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфер Л.А., 2020г., стр. 213), согласно которого среднее значение скидки на торг для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 10,1%.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.</small></p> <p><b>13.2. Значения скидок на торг на активном рынке</b></p> <p><b>13.2.1. Коллективное мнение оценщиков</b></p> <p><b>Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</b></p> <p>Таблица 99</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Цены предложений объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>12,0%</td> <td>10,4%</td> <td>13,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td>10,1%</td> <td>8,7%</td> <td>11,5%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>16,4%</td> <td>13,4%</td> <td>19,5%</td> </tr> <tr> <td>4.1. Земельные участки под МЖС</td> <td>14,1%</td> <td>9,8%</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td> <td>9,7%</td> <td>7,2%</td> <td>12,2%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>14,1%</td> <td>12,8%</td> <td>15,4%</td> </tr> <tr> <td>6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td> <td>11,3%</td> <td>9,5%</td> <td>13,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		<b>Цены предложений объектов</b>				1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%	2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%	3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%	4.1. Земельные участки под МЖС	14,1%	9,8%	12,5%	4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%	5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%	6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%	Для всех аналогов: -10,1% или 0,899
Класс объектов	Активный рынок																																								
	Среднее	Доверительный интервал																																							
<b>Цены предложений объектов</b>																																									
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%																																						
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%																																						
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%																																						
4.1. Земельные участки под МЖС	14,1%	9,8%	12,5%																																						
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%																																						
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%																																						
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%																																						
<i>Категория</i>	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.	Корректировка не вводится																																							



<p><i>Передаваемые права</i></p>	<p>Корректировка на состав передаваемых имущественных прав выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельный участки. Часть 2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфер Л.А., 2020г., стр. 67), согласно которого значение корректировки для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 1/0,86=1,16- для объектов аналогов № 2-3 (так как передается право долгосрочной аренды). Объект аналог № 1 сопоставим с объектом оценки, корректировка не требуется.</p> <table border="1" data-bbox="432 495 1198 824"> <caption>Земельные участки под офисно-торговую застройку</caption> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,85</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,77</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </table>	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78	<p>Аналог №1: не требуется; Аналог №2-№3: 1,16.</p>																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87																																																										
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78																																																										
<p><i>Местоположение</i></p>	<p>Все аналоги расположены в ЗАО, на допустимом удалении от оцениваемого объекта</p>	<p>Корректировка не вводится</p>																																																											
<p><i>Удалённость от центра</i></p>	<p>Все аналоги расположены на сопоставимом расстоянии от центра</p>	<p>Корректировка не вводится</p>																																																											
<p><i>Наличие обременений</i></p>	<p>Наличие ипотеки у собственника не оказывает влияния на рыночную цену</p>	<p>Корректировка не вводится</p>																																																											
<p><i>Расположение относительно красной линии</i></p>	<p>Корректировка на состав передаваемых имущественных прав выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельный участки. Часть 2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфер Л.А., 2020г.</p> <p>Объект оценки и объекты аналоги № 2-3 сопоставимы по данному признаку, корректировка не требуется (расположены внутри квартала). Объект аналог № 1 расположен на красной линии, вводится корректировка равная 0,8=1/1,25.</p> <table border="1" data-bbox="400 1442 1177 1697"> <caption>Таблица 86</caption> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии</td> <td>1,25</td> <td>1,23</td> <td>1,27</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под офисно-торговую застройку				Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27	<p>Аналог №1-2: не требуется; Аналог №3: 0,8.</p>																																															
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																											
Земельные участки под офисно-торговую застройку																																																													
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27																																																										
<p><i>Площадь «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2, под ред. Лейфера Л.А., стр. 96</i></p>	<table border="1" data-bbox="480 1765 1102 1944"> <caption>Таблица 33</caption> <thead> <tr> <th colspan="2">Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Площадь, кв.м</th> <th>&lt;1500</th> <th>1500-3000</th> <th>3000-6000</th> <th>6000-10000</th> <th>10000-25000</th> <th>&gt;25000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td>&lt;1500</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> <td>1,27</td> <td>1,37</td> <td>1,52</td> <td>1,59</td> </tr> <tr> <td>1500-3000</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,19</td> <td>1,32</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <td>3000-6000</td> <td>0,79</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,20</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <td>6000-10000</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>10000-25000</td> <td>0,66</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>&gt;25000</td> <td>0,63</td> <td>0,72</td> <td>0,79</td> <td>0,86</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Площадь объекта оценки находится в пределах 3000-6000 кв.м. Объект аналог № 2 сопоставим с объектом оценки по данному признаку, корректировка не требуется. Объект аналог №1</p>	Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог						Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00	<p>Аналог №1: 1,2 Аналог №2: не требуется Аналог №3: 1,08</p>
Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог																																																											
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000																																																						
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59																																																						
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38																																																						
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26																																																						
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16																																																						
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05																																																						
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00																																																						



	находится в пределах 10000-25000, вводится корректировка равна 1,2. Объект аналог № 3 находится в пределах 6000-10000 кв.м., вводится корректировка равная 1,08.																
Наличие стропений под снос	<p>Ассоциация развития рынка недвижимости <b>СтатРиелт</b> некоммерческая организация</p> <p>Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка</p> <p>на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2022 года</p> <p>Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)</p> <p>Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.</p> <p>Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Земельный участок для строительства</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Свободный (незастроенный)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц</td> <td>0,90</td> <td>1,02</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание: При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах: - нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома - верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать</p> <p>Источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda</a></p>	№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Свободный (незастроенный)			1,00	2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,90	1,02	0,92	Аналог №1: -20% Аналог №2: -20% Аналог №3: -20%
№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение													
1	Свободный (незастроенный)			1,00													
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,90	1,02	0,92													
Функционально е назначение	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.	Корректировка не вводится															

### 10.3. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица №4

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Информация об объектах</b>				
Месторасположение объекта	<b>Земельный участок</b> г. Москва, ЗАО, ул. Минская	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 4к3с5	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Верейская ул., 10к1с1	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Лобачевского, 130Г
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264542175/">https://www.cian.ru/sale/commercial/264542175/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258702716/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258702716/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270722035/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270722035/</a>
Площадь участка, кв.м.	4 879	15920	5 400	6 830
Дата сделки/предложения	16 марта 2022	март 2022	март 2022	март 2022
Переданные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансирование	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства
Условия продажи	продажа	предложение	предложение	предложение
Обременения	ипотека	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	определяется	2 500 000 000	340 000 000	360 000 000
Цена за ед. общей площади, руб./кв.м.		157 035	62 963	52 709
<b>Корректировки</b>				
<b>Последовательные корректировки</b>				
Переданные права	право собственности	право собственности	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректировка		1,00	1,16	1,16



Скорректированная цена		157 035	73 213	61 289
Финансирование, %		0	0	0
Скорректированная цена		157 035	73 213	61 289
Корректировка на торг		0,899	0,899	0,899
Скорректированная цена		141175	65 818	55099
Рыночные условия, %				
Скорректированная цена		141175	65 818	55099
Обременения, %		0	0	0
Скорректированная цена		141175	65 818	55099
<b>Независимые корректировки</b>				
Местоположение, %		0	0	0
Наличие коммуникаций, %		0	0	0
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка		0,8	1	1
Скорректированная цена		112940	65818	55099
Площадь, кв.м.	4 879	15 920	5 400	6 830
Корректировка на площадь		1,2	1	1,08
Скорректированная цена		135528	65818	59507
Корректировка на наличие строений под снос		0,8	0,8	0,8
<b>Скорректированная цена</b>		<b>108 422</b>	<b>52 655</b>	<b>47 605</b>

Скорректированные цены аналогов колеблются от 47 605 до 108 422 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой  $C \pm 1,94\sigma$ . Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение;

$C$  - среднеарифметическое значение ряда;

$Q$  -  $i$ -ое значение ряда;

$N$  - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 69\,561 \text{ руб.}$$

$$\sigma = 27\,556$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет  $C \pm 1,94 \cdot \sigma$  и соответствует интервалу от 16 101 до 123 020 руб./кв. м. Таким образом, все значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$



где:  $k_i$  - количество корректировок  $i$ -того объекта – аналога;

$n$  – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №5

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж			
Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	108422	52655	47605
Вес аналогов	0,3	0,4	0,3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 870		
Стоимость объекта оценки, руб.	331 138 290		
Стоимость объекта оценки, округленно руб.	331 138 000		

Рыночная стоимость объекта оценки - Земельного участка площадью 4879 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:9, по адресу: г. Москва, ул. Минская, вл. 18, к. 2, полученная с помощью сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, округленно составляет: **331 138 000 рублей.**

#### 10.4. ВВЕДЕННЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ АНАЛОГОВ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Условия финансирования	Все сделки по аналогам проводятся за счёт собственных средств, что не требует корректировки, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи.	Корректировка не вводится																														
Условия сделки	Условия сделки как у аналогов, как и у объекта оценки – рыночные.	Корректировка не вводится																														
Дата продажи	Все аналоги предлагаются к продаже в период, максимально приближенный к дате оценки, март 2022г.	Корректировка не вводится																														
Скидка на торг	<p>Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфер Л.А., 2021г., стр. 460), согласно которого среднее значение скидки на торг для объектов свободного назначения составляет 12%.</p> <p style="text-align: center;"><b>Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов</b></p> <p>Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0.12</td> <td>0.05</td> <td>0.18</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0.06</td> <td>0.02</td> <td>0.11</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0.11</td> <td>0.06</td> <td>0.16</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Города с населением 500, 1000 тыс. чел.</td> <td>0.09</td> <td>0.05</td> <td>0.14</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>0.09</td> <td>0.05</td> <td>0.13</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0.12	0.05	0.18	2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11	3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16	4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14	5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13	Для всех аналогов: -12%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																													
1	Москва	0.12	0.05	0.18																												
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11																												
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16																												
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14																												
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13																												
Передаваемые права на здания	Все аналоги предлагаются к продаже на праве собственности.	Корректировка не вводится																														
Передаваемые права на земельный	Корректировка на состав передаваемых имущественных прав выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования	Для всех аналогов: -14%																														



участок	(Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельный участки. Часть 2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфер Л.А., 2020г., стр. 67), согласно которого отношение удельной цены ЗУ под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене ЗУ в собственности равно 0,86. Корректировка применена для приведения стоимости земельного участка в составе ЕОН в соответствие полученной ранее расчетной стоимостью 1 кв.м. земли.																																																									
Местоположение	Все аналоги расположены ЗАО г. Москвы, на допустимом удалении от объекта оценки.	Корректировка не вводится																																																								
Удалённость от центра	Все аналоги расположены на расстоянии от центра, сопоставимом с удалением от центра объекта оценки.	Корректировка не вводится																																																								
Городской транспорт	Остановки городского общественного транспорта находятся в шаговой доступности как от объекта оценки, так и от аналогов.	Корректировка не вводится																																																								
Красная линия	<p>Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги № 1-3 на красной линии, вводится корректировка равная 0,92.</p> <p style="text-align: center;"><b>Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>10</sup></b></p> <p>Таблица 86. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии</p> <table border="1" data-bbox="459 875 1198 1021"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,92</td> <td>0,89</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,89</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,88</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>0,88</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>0,91</td> <td>0,88</td> <td>0,95</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,92	0,89	0,95	2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91	5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95	Аналог №1-3: - 0,92																										
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																							
1	Москва	0,92	0,89	0,95																																																						
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92																																																						
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91																																																						
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91																																																						
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95																																																						
Доступ	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.	Корректировка не вводится																																																								
Наличие парковки	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.	Корректировка не вводится																																																								
Площадь  «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость, под ред. Лейфера Л.А., стр. 321	<p>Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи</p> <table border="1" data-bbox="424 1267 1015 1402"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th rowspan="2">Общая площадь, кв. м.</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,34</td> <td>1,68</td> <td>1,95</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,24</td> <td>1,56</td> <td>1,82</td> <td>1,86</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,75</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,25</td> <td>1,46</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,60</td> <td>0,64</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,51</td> <td>0,55</td> <td>0,68</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,50</td> <td>0,54</td> <td>0,67</td> <td>0,84</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Площадь объекта оценки и объектов аналогов находится в пределах 750-1500 кв.м. Площадь объектов аналогов № 1-3 находится в пределах более 1500 кв.м., вводится корректировка равная 1,02.</p>	Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 0 до 50	1,00	1,07	1,34	1,68	1,95	2,00	от 50 до 125	0,93	1,00	1,24	1,56	1,82	1,86	от 125 до 300	0,75	0,80	1,00	1,25	1,46	1,50	от 300 до 750	0,60	0,64	0,80	1,00	1,17	1,19	от 750 до 1500	0,51	0,55	0,68	0,86	1,00	1,02	от 1500	0,50	0,54	0,67	0,84	0,98	1,00	Аналог №1-3: -1,02.
Объект оценки	Общая площадь, кв. м.			Объект аналог																																																						
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																			
от 0 до 50	1,00	1,07	1,34	1,68	1,95	2,00																																																				
от 50 до 125	0,93	1,00	1,24	1,56	1,82	1,86																																																				
от 125 до 300	0,75	0,80	1,00	1,25	1,46	1,50																																																				
от 300 до 750	0,60	0,64	0,80	1,00	1,17	1,19																																																				
от 750 до 1500	0,51	0,55	0,68	0,86	1,00	1,02																																																				
от 1500	0,50	0,54	0,67	0,84	0,98	1,00																																																				
Класс объекта «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость, под ред. Лейфера Л.А., стр. 398	<p style="text-align: center;"><b>Матрицы коэффициентов</b></p> <p>Таблица 324. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, усредненные данные по России</p> <table border="1" data-bbox="432 1671 1062 1783"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены офисно-торговых объектов</th> <th rowspan="2">аналог</th> <th colspan="3"></th> </tr> <tr> <th>Класс А</th> <th>Класс В</th> <th>Класс С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>класс А</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>класс В</td> <td></td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>класс С</td> <td></td> <td>0,75</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Объект оценки и объект аналог № 1 сопоставимы по данному признаку, корректировка не требуется. Объекты аналоги № 2-3 относятся к классу В, вводится корректировка равная 0,9.</p>	цены офисно-торговых объектов	аналог				Класс А	Класс В	Класс С	класс А		1,00	1,19	1,33	класс В		0,84	1,00	1,12	класс С		0,75	0,90	1,00	Аналог №1: -не требуется. Аналог №2-3: -0,9.																																	
цены офисно-торговых объектов	аналог																																																									
		Класс А	Класс В	Класс С																																																						
класс А		1,00	1,19	1,33																																																						
класс В		0,84	1,00	1,12																																																						
класс С		0,75	0,90	1,00																																																						
Функциональное назначение	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.	Корректировка не вводится																																																								



## 10.5. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 6 Расчёт стоимости

Местоположение	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
	ул. Минская, 18	Инициативная ул., 9К1	Береговой проезд, 4/6СЗ	Береговой проезд, 4/6С2
<b>Цена предложения ЕОН, руб.</b>		<b>1 032 487 000</b>	<b>1 100 000 000</b>	<b>460 000 000</b>
<b>Общая площадь строения, кв.м</b>	<b>1 047,7</b>	<b>3611</b>	<b>6385</b>	<b>3542</b>
<b>Общая площадь участка, кв.м</b>	<b>4 879,0</b>	<b>2200</b>	<b>7806</b>	<b>3000</b>
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.	67870	67870	67870	67870
Передаваемые права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %		-14	-14	-14
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.		58 368	58 368	58 368
Стоимость всего земельного участка в составе ЕОН, руб.		175 104 896	105 640 784	455 622 940
Стоимость строений (без учёта стоимости участка), руб.		284 895 104	364 959 216	644 377 060
<b>Стоимость здания (без учёта стоимости участка), руб./кв.м</b>	-	<b>80 417,51</b>	<b>201 646,07</b>	<b>100 914,13</b>
<b>Последовательные корректировки</b>				
Дата продажи/предложения	16 марта 2022	март 2022	март 2022	март 2022
Корректировка, %		0	0	0
<b>Условия финансирования</b>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %		0	0	0
<b>Передаваемые права</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0
<b>Базовая цена, руб.</b>		<b>80 417,51</b>	<b>201 646,07</b>	<b>100 914,13</b>
<b>Независимые корректировки</b>				
<b>Местоположение</b>	См. описание	См. описание	См. описание	См. описание
Корректировка, %		0	0	0
<b>Удалённость от центра</b>	См. описание	См. описание	См. описание	См. описание
Корректировка, %		0	0	0
<b>Остановки городского транспорта</b>	в шаговой доступности	в шаговой доступности	в шаговой доступности	в шаговой доступности
Корректировка, %		0	0	0
<b>Расположение относительно красной линии</b>	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		0,92	0,92	0,92
<b>Скорректированная цена, рублей 1 кв.м.</b>		<b>65 106,01</b>	<b>163 252,66</b>	<b>81 700,08</b>
<b>Наличие парковки</b>	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка		1	1	1
<b>Скорректированная цена, рублей 1 кв.м.</b>		<b>65 106,01</b>	<b>163 252,66</b>	<b>81 700,08</b>
<b>Площадь</b>	<b>1 047,70</b>	<b>3 542,70</b>	<b>1 809,90</b>	<b>6 385,40</b>
Корректировка		1,02	1,02	1,02
<b>Скорректированная цена, рублей 1 кв.м.</b>		<b>66 408,13</b>	<b>166 517,71</b>	<b>83 334,08</b>
<b>Класс объекта</b>	С	С	В	В
Корректировка		1	0,9	0,9
<b>Скорректированная цена, рублей 1 кв.м.</b>		<b>66 408,13</b>	<b>149 865,94</b>	<b>75 000,67</b>
<b>Инженерные коммуникации</b>	электро-, тепло-, водоснабжение, канализация			
Корректировка		1	1	1
<b>Скорректированная цена,</b>		<b>66 408,13</b>	<b>149 865,94</b>	<b>75 000,67</b>



рублей 1 кв.м.				
<b>Функциональное назначение</b>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка		1	1	1
<b>Скорректированная цена, рублей 1 кв.м.</b>		66 408,13	149 865,94	75 000,67

Скорректированные цены аналогов колеблются от 66 408,13 до 149 865,94 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой  $C \pm 1,94\sigma$ . Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение;

$C$  - среднеарифметическое значение ряда;

$Q$  -  $i$ -ое значение ряда;

$N$  - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 97\,092 \text{ руб.}$$

$$\sigma = 37\,482$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет  $C \pm 1,94 \cdot \sigma$  и соответствует интервалу от 24 377 до 169 806 руб./кв. м. Таким образом, все значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:  $k_i$  - количество корректировок  $i$ -того объекта - аналога;

$n$  - количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №6

<b>Согласование результатов полученных методом сравнения продаж</b>			
<b>Характеристика сравнения</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	66 408,13	149 865,94	75 000,67
Вес аналогов	0,3	0,4	0,3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	94 023		
Стоимость объекта оценки, руб.	98 508 144,45		
Стоимость объекта оценки, округленно руб.	98 508 000		

Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилого здания общей площадью 1047,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005005:1067, по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 18, к. 2, полученная с помощью сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, округленно составляет: **98 508 000 рублей.**

Рыночная стоимость единого недвижимости составляет 98 508 000+331 138 000=**429 646 000 рублей.**

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый Объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объектом была определена одним подходом – сравнительным, согласование не требуется.

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в данном отчете об оценке с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан следующий вывод:

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:**

**429 646 000 (Четыреста двадцать девять миллионов шестьсот сорок шесть тысяч) рублей**

## 13. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. 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.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07. 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утв. Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утв. Приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №299 (с изм.); ФСО №7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г. №611, стандарты Ассоциации СРО «РАО».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Спарк»



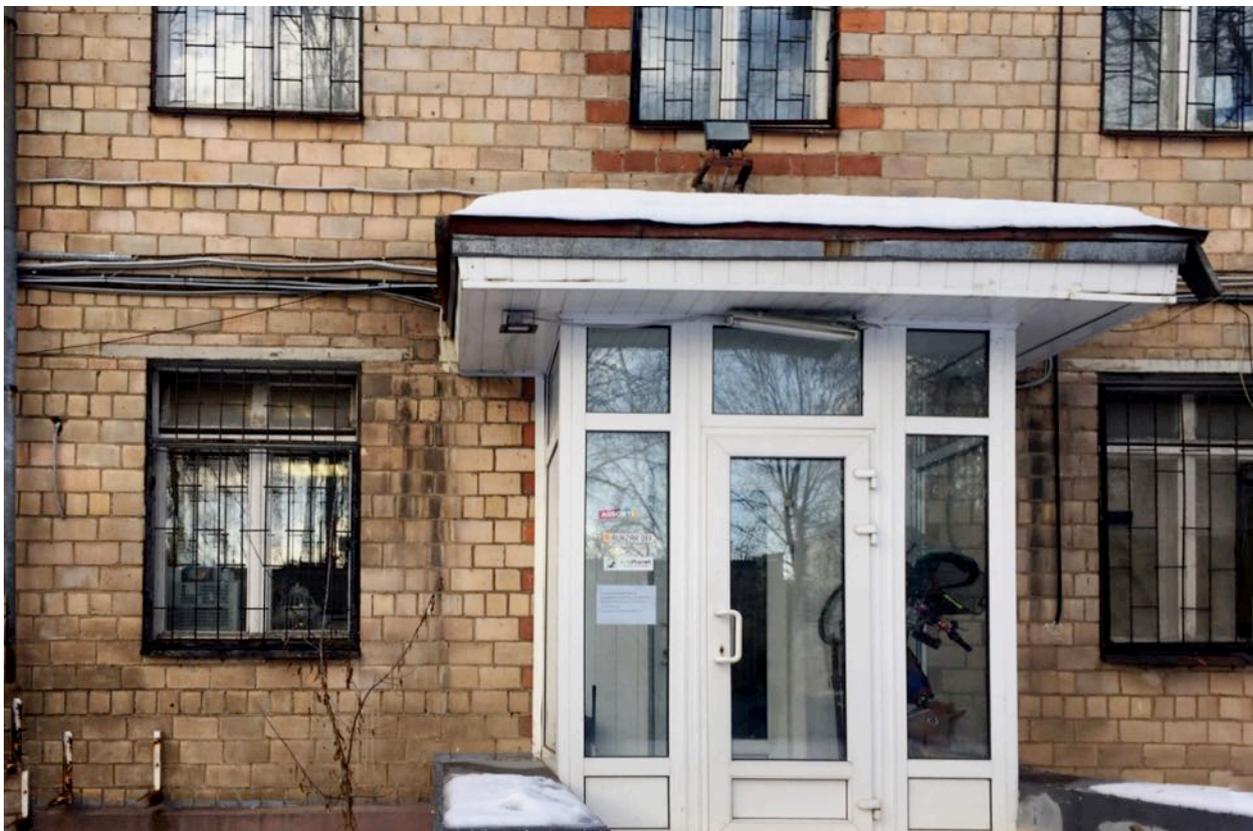
А.С. Швенк

Р.А. Погодаев



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение №1. Фотографии объектов оценки







## Приложение №2. Ценовая и справочная информация

вчера, 14:31 1 559 просмотров, 1 за сегодня Платное

### Коммерческая земля, 159,2 сот.

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 4кЗс5 [На карте](#)  
▲ Фили

В избранное



Видео 18 фото

**2 500 000 000 Р** ▼  
15 703 518 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН  
**+7 906 784-92-04**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**CITY** Документы проверены

---

Фотографии (18) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

В продаже земельный участок.  
Площадь участка составляет 1, 592 га ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Эксплуатация зданий и сооружений под производственные, административные и складские цели, для иных видов жилой застройки.

**РАСПОЛОЖЕНИЕ**  
Участок находится на территории Западного административного округа г. Москвы и ограничен с севера технической зоной Проектируемого проезда 2017, с востока Проектируемым проездом 6647, с юга и запада - Проектируемым проездом 153. Станции метро "Фили" и "Багратионовская" находятся на расстоянии 1440-1560 метров к югу по воздушной прямой. До Москва-реки - около 300 метров по направлению к северу.

**РЕЛЬЕФ** Рельеф участка - спокойный, характеризуется отметками 126.40 127.43. **УЧАСТОК** 77:07:0002003:6

Площадь 1,592 га. Категория земель: земли населенных пунктов. Для размещения промышленных, логистических и административно-общественных объектов.

**ОСОБЕННОСТИ УЧАСТКА** Участок расположен недалеко от Третьего Транспортного Кольца. Это огороженная, охраняемая территория, где находится первая линия домов, к ней подведены все необходимые коммуникации и имеется удобный подъезд транспорта.

**ВИД ПРАВА** Собственность.  
ГПЗУ, выданное в 2010 году  
ГПЗУ, выданное в 2020 году

В 2010 году Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы (Москомархитектура) выдал План градостроительного участка с информацией на основании Постановления Правительства Москвы от 14.04.2009 299-ПП "О территориальной схеме развития зоны, прилегающей к ММДЦ "Москва-Сити". Текущий генплан

**ЮРИДИЧЕСКАЯ ИСТОРИЯ** Здания в собственности:  
Здание нежилое двухэтажное, общей площадью 11 473,4 кв. м.

**2 500 000 000 Р** ▼  
15 703 518 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН  
**+7 906 784-92-04**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**CITY** Документы проверены



cian.ru/sale/commercial/264542175/

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание нежилое двухэтажное, общей площадью 524,6 кв. м.  
Трансформаторная подстанция общей площадью 75,6 кв. м.  
Здания находятся у владельца на праве собственности, что подтверждено свидетельствами о праве собственности.  
ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ Виды разрешенного использования - эксплуатация зданий и сооружений под производственные, административные и складские цели, для иных видов жилой застройки.  
Выкуплена на 100%  
Заключение о титуле от White and Case  
Земельный участок находится на праве собственности у владельца (100% владение), который обладает абсолютным правовым титулом на участок.  
Правовая экспертиза документов на недвижимое имущество была проведена международной юридической компанией White and Case.  
**ПРЯМАЯ ПРОДАЖА!**

Номер объекта: #1/549202/1515

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

2 500 000 000 ₽  
15 703 518 ₽ за сот.

+7 906 784-92-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**CITY**  
Документы проверены

<https://www.cian.ru/sale/commercial/264542175/>

cian.ru/sale/commercial/258702716/

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ЗАО > Можайский > метро Кунцевская > Верейская улица

17 мар, 21:26 830 просмотров, 5 за сегодня

**Коммерческая земля, 54 сот.**  
Москва, ЗАО, р-н Можайский, Верейская ул., 10к1с1 На карте

▲ Кунцевская · 4 мин. на транспорте ▲ Рабочий поселок · 5 мин. на транспорте  
▲ Славянский бульвар · 6 мин. на транспорте

История цены

22 дек 2021	340 000 000 ₽	▲ 40 000 000 ₽
10 сен 2021	300 000 000 ₽	▼ 25 000 000 ₽
12 июн 2021	325 000 000 ₽	

340 000 000 ₽  
6 296 297 ₽ за сот.

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

ID 11059622  
Ещё 1 объект

54.0 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

Продажа имущественного комплекса в г. Москве: В собственности: земельный участок 5395 кв.м., ОСЗ 566,7 кв.м. и 1708,9 кв.м., дополнительно в аренде (у ДГИ г. Москвы бессрочно) земельный участок 3000 кв.м, Транспортная доступность: Главные преимущества расположения для автомобилистов близость МКАД (5 км), Можайского шоссе (менее 2 км) и Мичуринского проспекта (4 км), откуда легко можно выехать как за город, так и в сторону центра. Расстояние до ТТК около 8 км, до Садового кольца 11 км. В 2021 г. открытие метро Давыдково строящаяся станция Московского метрополитена на Большой кольцевой линии. Расположится в районах Фили-Давыдково и Можайский. От метро Славянский бульвар к центру курсирует бесплатный автобус, общественным транспортом сюда можно доехать за 8-10 мин. от метро Кунцевская. Инфраструктура: На расстоянии 100 м. расположены Общественно-деловые центры БЦ Верейская Плаза, в которой рестораны, магазины, салон красоты и многое другое. Все коммуникации центральные (подключены и обслуживаются): электричество 100 кВт; водоснабжение (холодная и горячая вода); канализация. Территория огорожена, полностью освещена, подключены системы видеонаблюдения и контроля, внутренние дороги. Земельный участок КН 77:07:0012002:8; категория земли: земли населенных пунктов с разрешенным видом использования: для размещения объектов характерных для населенных пунктов.

340 000 000 ₽  
6 296 297 ₽ за сот.

+7 962 361-79-66  
+7 962 360-55-89

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

ID 11059622  
Ещё 1 объект

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258702716/>



cian.ru/sale/commercial/270722035/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ЗАО > Раменки > метро Аминьевская > улица Лобачевского

вчера, 10:10 132 просмотра, 2 за сегодня

### Коммерческая земля, 68,3 сот.

Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Лобачевского, 130Г [На карте](#)

Аминьевская · 6 мин. пешком Раменки · 6 мин. на транспорте  
Мичуринский проспект · 5 мин. на транспорте

В избранное



**360 000 000 Р**  
5 270 864 Р за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН

**+7 915 426-97-08**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

ID 74081547  
Ещё 1 объект

cian.ru/sale/commercial/270722035/



### Земельный участок 6830 м2

68.3 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

Продажа земельного участка площадью 0,683 га, вид права на земельный участок - аренда на 49 лет, до 2051 года. Участок расположен на пересечении крупных городских магистралей Аминьевского шоссе и Южного дублера Кутузовского проспекта, в непосредственной близости от станции метро Аминьевская, ТПУ Аминьевская, остановочного пункта МЦД Аминьевская Киевского направления МЖД, Рядом активно строится пять огромных ЖК: Огни, Крылья, Событие, Река и Вестердам. Первая очередь жилых комплексов сдана, и заселяется. На участке расположено здание современного торгового центра по адресу: Москва, ЗАО, район Раменки, улица Лобачевского, дом 130Г. Общая площадь 1744 кв. м., вид права собственности. Коммуникации: электроснабжение 380/220 В. (присоединенная мощность 220 кВт), газоснабжение (в здании имеется собственная котельная для обеспечения отопления и ГВС), водоснабжение, канализация, телефония и интернет. Цена включает НДС 20%

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**360 000 000 Р**  
5 270 864 Р за сот.

**+7 915 426-97-08**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

ID 74081547  
Ещё 1 объект

<https://www.cian.ru/sale/commercial/270722035/>









### Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком

#### ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 13.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.03.2022 № 99/2022/454673068			
Кадастровый номер:		77:07:0005005:9	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0005005
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: М-07-000304-П
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Минская, вл 18, корпус 2
Площадь:	4879 +/- 24кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	110698167.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0005005:4727, 77:07:0005005:1067
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.03.2022 № 99/2022/454673068			
Кадастровый номер:		77:07:0005005:9	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации физкультурно-оздоровительного комплекса
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
13.03.2022 № 99/2022/454673068		
Кадастровый номер:		77:07:0005005:9
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Погодаев Роман Андреевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
13.03.2022 № 99/2022/454673068		
Кадастровый номер:		77:07:0005005:9
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "МИРАНДА", ИНН: 0608018788	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/007-77/007/001/2015-73/2 от 04.08.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
Ипотека		
Ипотека		
дата государственной регистрации: 18.07.2016		
номер государственной регистрации: 77-77/007-77/007/021/2016-2716/1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: КХС ГмбХ	
основание государственной регистрации: 'Договор залога недвижимого имущества (ипотеки)' от 16.02.2016; 'Дополнительное соглашение к контракту № 08-10/15 от 08.10.2015' от 01.02.2016		
3.1.2.		
вид: Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации: 08.11.2021		
номер государственной регистрации: 77:07:0005005:9-77/055/2021-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено		
основание государственной регистрации: 'Выписка № 5783970210 из постановления № 10620725/0623 (ИП № 26843/21/06023-ИП от 2021-09-28, возбужденный на основании ИД: № А 18-3241/2021 от 2021-06-11, выдавший орган: Арбитражный суд Республики Ингушетия)' №10620725/0623 от 02.11.2021, ОСП г.Магас		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.03.2022 № 99/2022/454673068			
Кадастровый номер:		77:07:0005005:9	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____	
13.03.2022 № 99/2022/454673068				
Кадастровый номер:			77:07:0005005:9	
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	8257.77	-906.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	8328.91	-942.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	8356.93	-887.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	8285.31	-851.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
13.03.2022 № 99/2022/454670826		
Кадастровый номер:		77:07:0005005:1067
Номер кадастрового квартала:	77:07:0005005	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 901, Условный номер: 171567, Условный номер: 2128112	
Адрес:	Москва, Филевский Парк, ул. Минская, д. 18, корп. 2	
Площадь, м²:	1047.7	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1961	
Год завершения строительства:	1961	
Кадастровая стоимость, руб.:	121668772.38	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
13.03.2022 № 99/2022/454670826		
Кадастровый номер:		77:07:0005005:1067
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0005005:9	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0005005:4082, 77:07:0005005:4083, 77:07:0005005:4084, 77:07:0005005:4085, 77:07:0005005:4086	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Погодаев Роман Андреевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

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

На основании запроса от 13.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.03.2022 № 99/2022/454670826			
Кадастровый номер:		77:07:0005005:1067	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0005005:9		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0005005:4082, 77:07:0005005:4083, 77:07:0005005:4084, 77:07:0005005:4085, 77:07:0005005:4086		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Погодаев Роман Андреевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

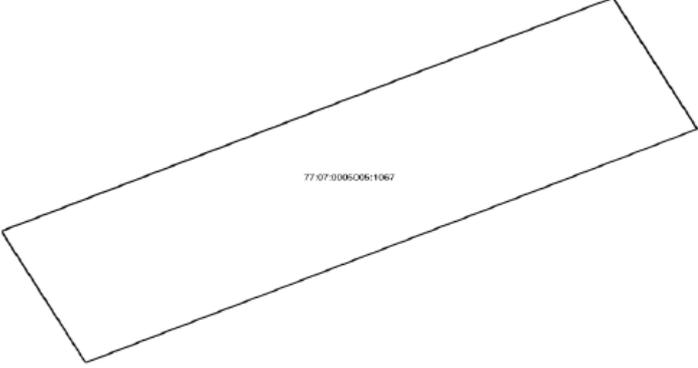
М.П.

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
13.03.2022 № 99/2022/454670826		
Кадастровый номер:		77:07:0005005:1067
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "МИРАНДА", ИНН: 0608018788
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/007-77/007/001/2015-72/2 от 04.08.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.07.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/021/2016-2720/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	КХС ГмбХ
	основание государственной регистрации:	'Договор залога недвижимого имущества (ипотеки)' от 16.02.2016; 'Дополнительное соглашение к контракту № 08-10/15 от 08.10.2015' от 01.02.2016
3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	08.11.2021
	номер государственной регистрации:	77:07:0005005:1067-77/055/2021-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	'Выписка № 5783970210 из постановления № 10620725/0623 (ИП № 26843/21/06023-ИП от 2021-09-28, возбужденный на основании ИД: № № А 18-3241/2021 от 2021-06-11, выдавший орган: Арбитражный суд Республики Ингушетия)' №10620725/0623 от 02.11.2021, ОСП г.Магас
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. 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:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.03.2022 № 99/2022/454670826			
Кадастровый номер:		77:07:0005005:1067	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
 77:07:0005005:1067			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
<b>13.03.2022 № 99/2022/454670826</b>						
Кадастровый номер:				<b>77:07:0005005:1067</b>		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	8298.11	-924.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	8309.65	-929.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	8330.17	-888.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	8318.63	-882.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	8312.88	-894.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	8303.94	-912.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	8301.76	-916.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	8298.11	-924.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
<b>13.03.2022 № 99/2022/454670826</b>						
Кадастровый номер:				<b>77:07:0005005:1067</b>		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
1						
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81  
E-mail: sro.raoufo@gmail.com  
www. srogaо.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Швенк Анжелики Сергеевны**

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

о том, что **Швенк Анжелика Сергеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«**26**» **января 2016** года за регистрационным номером **№ 00705**.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 026784-1 от 28.07.2021, выданный ФБУ  
"Федеральный ресурсный центр ".

- «оценка бизнеса» № 032607-3 от 14.01.2022, выданный ФБУ  
"Федеральный ресурсный центр ".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «18» февраля 2022г.

Дата составления выписки «18» февраля 2022г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков



**КОПИЯ**

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Полякова**

**Анжелика Сергеевна**

с 12.01.2015 г. по 29.07.2015 г.

прошла профессиональную переподготовку  
в Частном образовательном учреждении высшего образования  
«Региональный институт бизнеса и управления» по программе  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 980 часов

Решением аттестационной комиссии от 30.07.2015г. диплом  
предоставляет право на ведение профессиональной деятельности  
в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Частное образовательное учреждение высшего образования  
«Региональный институт бизнеса и управления»  
г. Рязань

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**6 2 2 4 0 2 6 1 2 1 9 3**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

0819

Город

Рязань

Дата выдачи

03.08.2015 г.



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

*[Handwritten signatures of the commission members]*



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026784-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

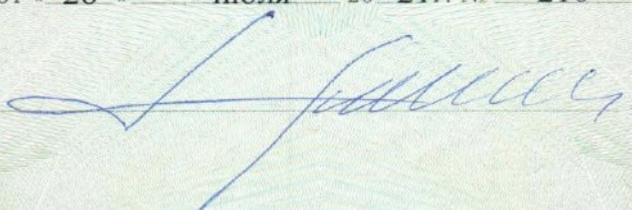
**«Оценка недвижимости»**

выдан **Швенк Анжелике Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » июля 20 24 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 4091R/776/00024/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4091R/776/00024/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Швенк Анжелика Сергеевна

Местоахождение: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Кирова, д. 96, кв. 494  
ИНН 344708735532

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

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

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

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей.  
**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «06» ноября 2021 г. и действует до «05» ноября 2022 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

**Страхователь:**

Швенк А.С.

**Страховщик:**

АО «АльфаСтрахование»

Павлов А.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Владимир  
0922/01 «29» октября 2021г.





**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
6, Nagornyy proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/1963323941**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Ганюка, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» мая 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарк»</b> Юридический адрес: 127051, Москва г, Петровский б-р, дом 13, строение 1, этаж 2, помещение II, комната 2 ОГРН 1197746373230 ИНН 7707431205 р/с 40702810601500044867 в Точка ПАО Банка «ФК Открытие», г. Москва Корр. счет № 30101810845250000999 БИК 044525999
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут «13» июня 2021 г. по 24 часа 00 минут «12» июня 2022 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «13» июня 2021 г.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	по настоящему Договору франшиза не установлена
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>10 000 (Десять тысяч) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Договор страхования гражданской ответственности №922/1963323941 от «24» мая 2021 г. - Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности от «21» мая 2021 г. - «Правила страхования ответственности оценщиков» от «07» мая 2019 г.
Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия»	
<b>Представитель страховщика:</b> Карташов Василий Васильевич	<b>Код 19227180</b>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен  
Заместитель Директора ЦОК

М.П. \_\_\_\_\_ (Савицкая Н.В.)  
(подпись)

Генеральный директор  
М.П. \_\_\_\_\_ (Погодаев Р.А.)  
(подпись)



Система добровольной сертификации  
«Федеральный знак качества»

зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии  
рег. № РОСС RU.32176.043ЦС0

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР СЕРТИФИКАЦИИ И СТАНДАРТИЗАЦИИ»  
Россия, Санкт-Петербург, ул. Парковая, д. 4-Д, (812) 388-34-33

№ 00307

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ**

№ РОСС RU.043ЦС0.К00294

Выдан: **Обществу с ограниченной ответственностью**  
**«Оценочная компания «Спарк»»,**  
**ИНН 7707431205**

127051, г. Москва, Петровский б-р, д. 13, стр. 1, эт. 2, пом. II, комн. 2

**НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:**

система менеджмента качества применительно к:

- оценке рыночной стоимости недвижимости, оборудования и транспортных средств, воздушных, морских и речных судов, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав;
- аналитике в сфере недвижимости, экономики и финансов;
- экспертизе инвестиционных проектов, финансово-экономической экспертизе, судебной экспертизе

**СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ**

**ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)**

Дата регистрации 28.04.2021

Заместитель руководителя органа



М.П.

Срок действия до 28.04.2024

В.А. Смирнов



СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНАЯ ПАЛАТА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ООО "ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ "СПАРК"**  
(ИНН 7707431205)

**21**

**Место**

по итогам рейтингования за 2019 г. занимает 21 место  
в рейтинге судебно-экспертных организаций, осуществляющих свою деятельность  
на территории Российской Федерации.

Исполнительный директор СЭП РФ  
Петров Александр Валерьевич

