



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Эскорт-Центр»,
расположенного по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 251-20/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 16 октября 2020г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 14 октября 2020г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Эскорт-Центр»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2020 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Эскорт-Центр»
г-ну Желнину Е.П.**

Уважаемый Евгений Петрович!

В соответствии с Договором №251-20 от 7 октября 2020 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Эскорт-Центр», расположенного по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7.

Дата оценки – 14.10.2020г.

Дата составления отчета – 16.10.2020г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Определение стоимости оцениваемого объекта произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно стандартам оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1
Рыночная стоимость

Объект оценки	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, в т.ч. НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 с кадастровым номером 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м	356 423 000	328 516 000

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	4
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	6
2.1. Задание на оценку	6
2.2. Дата составления и порядковый номер отчета	6
2.3. Сведения о Заказчике оценки	7
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	7
2.5. Декларация качества оценки.....	8
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
2.8. Общие понятия и определения	10
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	13
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	14
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	14
3.3. Описание среды местоположения объекта оценки	14
3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	17
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	20
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
4.1.1. Анализ отрасли, к которой принадлежат оцениваемые объекты	25
4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	26
4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект	28
4.3. Анализ наиболее эффективного использования	34
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	36
5.2. Принципы оценки.....	36
5.3. Подходы оценки.....	36
5.4. Решение об оценке.....	38
5.5. Обоснование выбора применения подходов	38
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	39
6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	39
6.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	39
6.1.2. Расчет рыночной стоимости коммерческой недвижимости	44
6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	51
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	53
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения	53
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	53
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	53
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	54

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №251-20 от 7 октября 2020г., заключенный между ООО «Ребус» и ООО «Эскорт-Центр», в лице конкурсного управляющего Желнина Евгения Петровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2020г. по делу №А40-80043/19-95-94.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки, стоимость которых рассчитана в настоящем отчете

Наименование объекта оценки	S, кв. м	Год постройки	Техническое состояние
Административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 с кадастровым номером 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м	1 226,5	1970	Хорошее

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3

Результаты оценки, полученные разными подходами

Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 с кадастровым номером 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м	не применялся	356 422 878	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, в т.ч. НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 с кадастровым номером 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м	356 423 000	328 516 000

1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Имущество, принадлежащее ООО «Эскорт-Центр», расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7.		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Наименование объекта оценки	S, кв. м	Год постройки
	Административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 с кадастровым номером 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м	1 226,5	1970
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 к настоящему отчету.		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Субъект права – ООО «Эскорт-Центр» Вид права: собственность Обременения – отсутствуют.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процессе конкурсного производства		
Степень детализации работ по осмотру	Осмотр Оценщиком не производился, фото представлены Заказчиком.		
Вид стоимости	Рыночная		
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений		
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.		

2.2. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата оценки	14 октября 2020г.
Дата составления отчёта	16 октября 2020 года
Срок проведения оценки	7 октября 2020 года – 16 октября 2020 года
Порядковый номер отчёта	251-20/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Эскорт-Центр», в лице конкурсного управляющего Желнина Евгения Петровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2020г. по делу №А40-80043/19-95-94
Реквизиты Заказчика	Местонахождение: 121355, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корп. 7. ИНН 7730002050, ОГРН 1147748137998 от 22.12.2014г.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00038/20, выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал, период страхования с 10 июля 2020 по 09 июля 2021г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич СНИЛС 020-958-255 47
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 23 год (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 18 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №007843-2 от 29.03.2018г.; Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 007842-1 от 29.03.2018г. от 29.03.2018г.; Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №010914-3 от 17.04.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00041/20, выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал, период страхования с 10 июля 2020 по 09 июля 2021г., сумма - 5 000 000

	(Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и

действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.

4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии

таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия

оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой),

границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН от 7 сентября 2020г. №КУВИ-002/2020-18503147;
2. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-80043/19-95-94 от 30.07.2020г.
3. Запрос на проведении оценки б/н.

3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

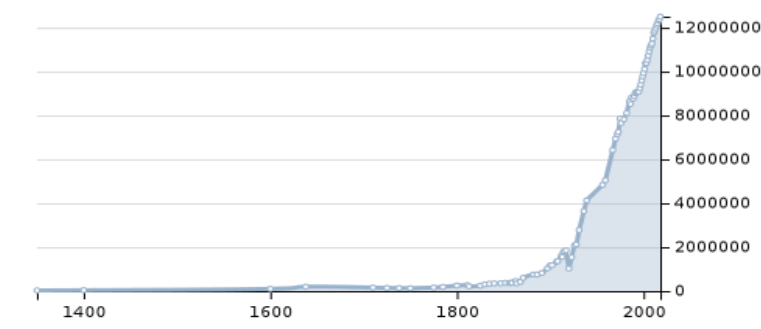
Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

3.3. Описание среды местоположения объекта оценки

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Население



Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 506 468 чел. (2019). Плотность населения — 4883,43 чел./км² (2018).

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева

Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)

Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)

Тушинский машиностроительный завод

Ракетостроительное МКБ «Вымпел»

Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов

Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК

Рено Логан собирается на Автофрамосе

Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов

Мосэлектросит — производитель электрических распределительных устройств

Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования

Завод «Москабель»

Московский нефтемаслозавод

Трёхгорная мануфактура

Московский судостроительный и судоремонтный завод

Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко

Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортным осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Московский метрополитен

Станция «Маяковская», одна из самых красивых в Московском метрополитене

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,498 млн пассажиров в день (по данным за 2016 год). Это шестая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 365 км, бóльшая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает шестое место в мире.

Всего в московском метро 215 станций и 14 линий (без учёта МЦК и монорельса). Многие станции метро являются памятниками архитектуры. Начиная с 2000-х годов линии метрополитена начали выходить за пределы МКАД.

Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД) — автомобильная трасса в Москве, бесцветная кольцевая автомобильная дорога, с начала 1960-х годов до 1984 г. совпадала с административной границей города.

С 1980-х годов в состав Москвы стали включать районы за пределами МКАД, и в настоящее время административная граница города проходит по кольцевой дороге лишь частично. На участке от Абрамцева до Ярославского шоссе трасса МКАД пролегает в национальном парке «Лосиный остров».

МКАД строилась с 1956 года и была открыта для движения по всей длине в 1962 году. В 1995—1998 годах реконструирована. В 2011 году московские власти заявили о подготовке очередной полной реконструкции МКАД. Планируется переделать транспортные развязки, построить дублёры МКАД (в том числе на месте наземных линий электропередачи), возвести рядом с кольцевой дорогой транспортно-пересадочные узлы.

МКАД на всём протяжении не имеет одноуровневых пересечений с другими транспортными путями, движение осуществляется по пяти полосам в каждом направлении. Пропускная способность (по состоянию на 2011 год) — 9 тыс. автомобилей в час, разрешённая скорость движения — 100 километров/час. На пересечении с Северо-Восточной хордой вместе с головным участком скоростной автомобильной магистрали Москва — Санкт-Петербург (М-11) располагается крупнейшая и единственная в России пятиуровневая транспортная развязка — Бусиновская.

Московский Кремль и Красная площадь

Исторический центр Москвы — Московский Кремль. Свой нынешний вид стены и башни крепости приобрели ещё в XVII веке. В наше время Кремль служит резиденцией Президента России, на его территории находятся многочисленные храмы и музеи, ансамбль Московского Кремля входит в список всемирного наследия ЮНЕСКО. Посещение Кремля ограничено музейными зонами.

С восточной стороны к Кремлю примыкает самая известная площадь столицы — Красная площадь. Её окружают Покровский собор, Средние торговые ряды, здание ГУМа, Собор Казанской

иконы Божьей Матери, Воскресенские ворота, ведущие на Манежную площадь, Исторический музей. К площади примыкают Никольская, Сенатская и самая знаменитая — Спасская башня с курантами. У кремлёвской стены возведены некрополь (мемориальное кладбище) и мавзолей Ленина. Также на территории площади находятся Лобное место и памятник Минину и Пожарскому. За исключением особых случаев (проезд кортежей высокопоставленных чиновников через Спасские ворота, подготовка к проведению торжественных мероприятий, профилактические работы и тому подобное) площадь находится в круглосуточном доступе для жителей и гостей столицы.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

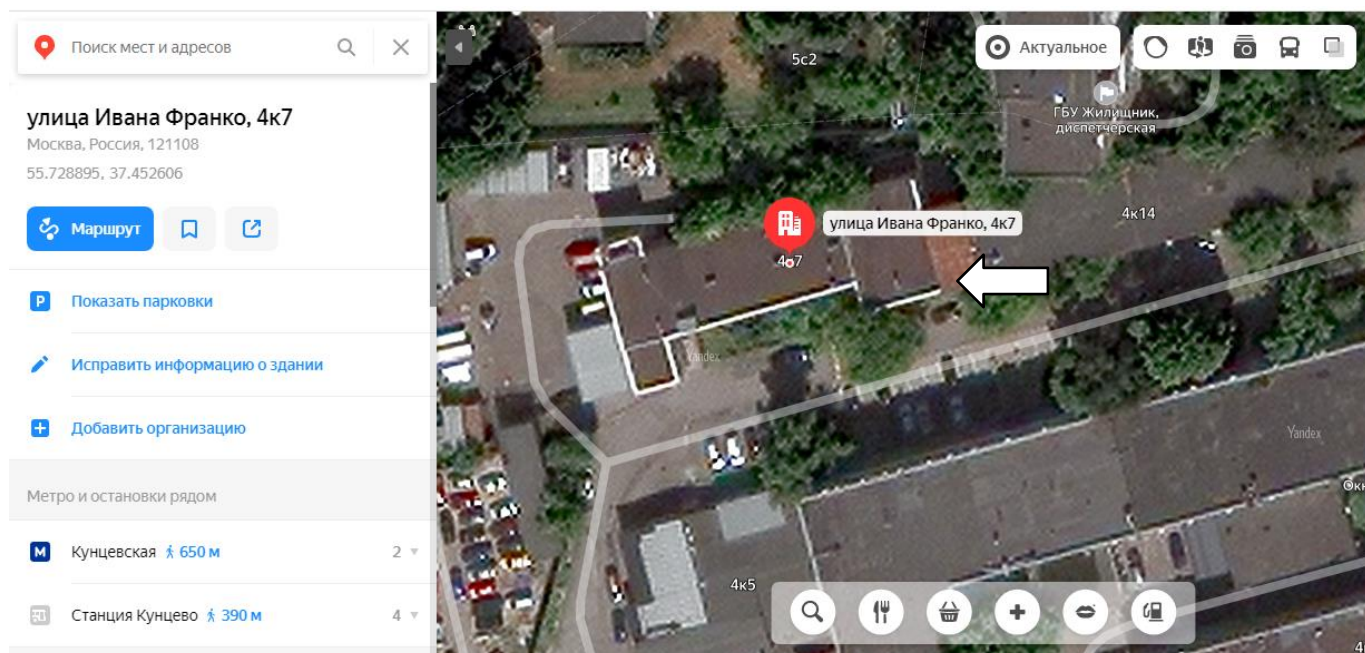
3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки произведено на основании предоставленной Заказчиком документации, фото объектов оценки и открытых данных сети интернет.

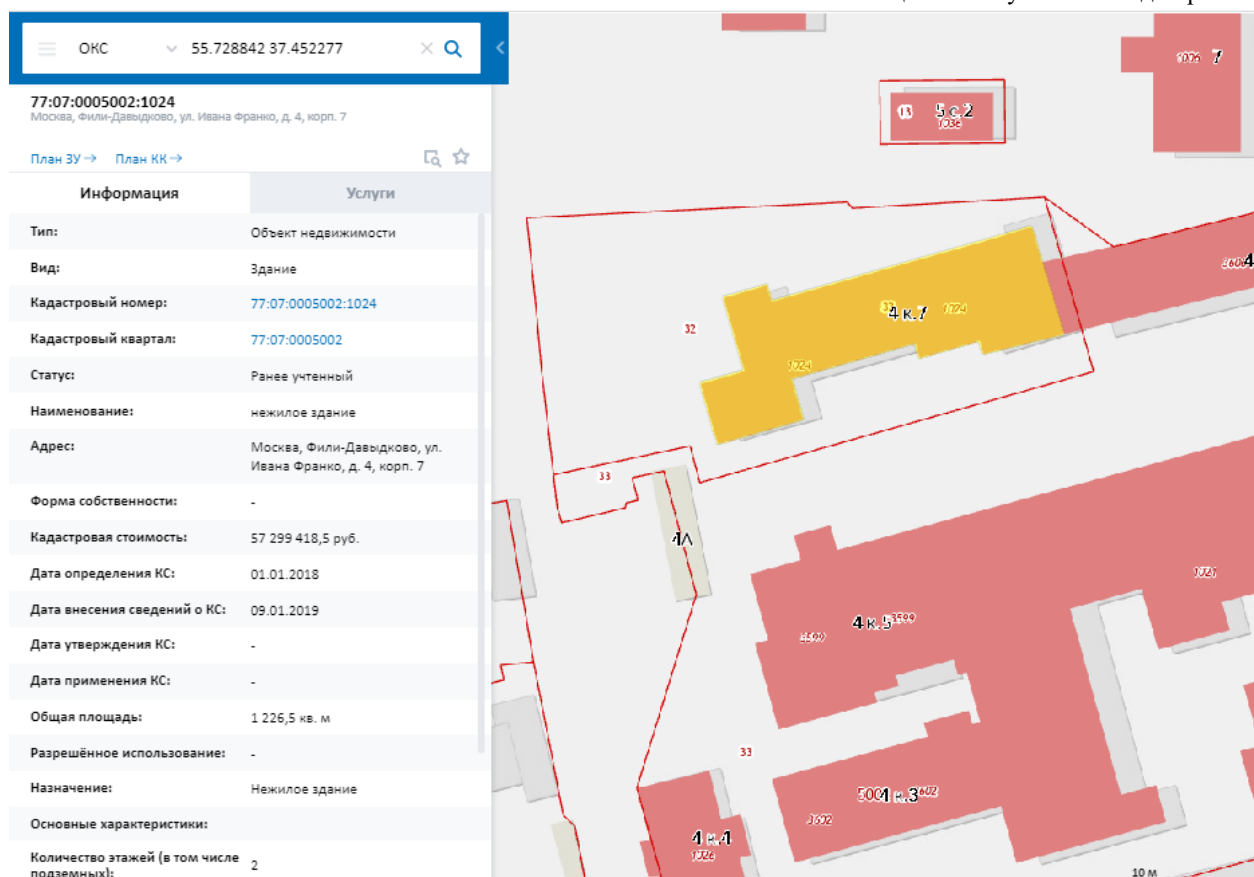
Объект оценки: здание административно-офисного назначения, нежилое, 2-хэтажное, отдельно стоящее, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7.

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте города



Источник: <https://yandex.ru/maps>



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Описание земельного участка с кадастровым номером 77:07:0005002:32

Описание земельного участка производилось по предоставленным документам и данным сети интернет.

Объектом оценки является земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, по документам: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 226,5 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005002:32. Адрес объекта: г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7. Местоположение, согласно публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.728862659759805,37.45337449778252/18/@6mmb5wv9?text=55.728922%2037.452016&type=1&inPoint=true&opened=77%3A7%3A5002%3A32>):

Рисунок 3.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:07:0005002:32

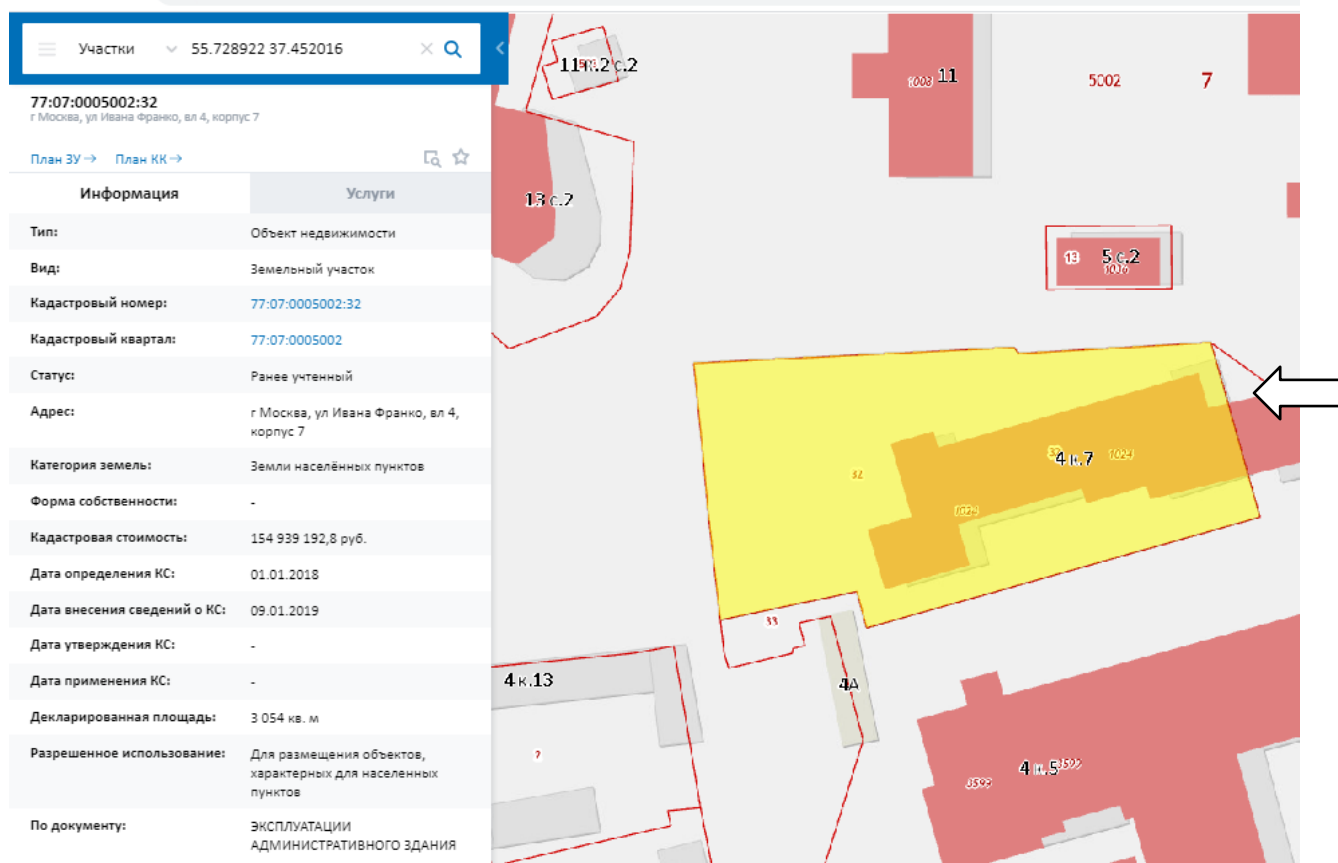
Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 5

Описание земельного участка с кадастровым номером 77:07:0005002:32

Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Эскаорт-Центр»
Кадастровый номер:	77:07:0005002:32
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
По документам:	Эксплуатация административного здания
Площадь участка, кв. м	3 054
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Таблица 6

Характеристики объектов оценки

Административное здание 1226,5 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 7 сентября 2020г. №КУВИ-002/2020-18503147
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Эскаорт-Центр»
Функциональное назначение:	Нежилое, административное помещение
Текущее использование:	По назначению
Адрес (местоположение):	Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7
Общая площадь помещения, м ²	1 226,5,0
Год постройки	1970

Коммуникации	Все коммуникации
Обременения	Отсутствуют
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ¹

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого

¹ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 02.10.2020 года на сайте <https://statrielt.ru/>

капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,9 млрд.долл.США на 18.09.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брэндов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

Пандемия и мировой экономический кризис обострили как международные, так и внутренние проблемы всех стран мира: разгораются санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, нарастает социальное и имущественное расслоение, во многих странах растет недовольство властью, подогреваемое иностранными спецслужбами. Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

	Январь-август 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020, к 1 полуг. 2019)	48 605,8	-3,4
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6 916,6	-4,0
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,5
Продукция сельского хозяйства	2 979,5	+4,2
Строительство (объем СМР в действовавших ценах)	5 432,6	-0,5
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	40,0	-5,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	3 530,2	-6,2
в том числе, железнодорожного транспорта	1 664,6	-4,0
трубопроводного	1 625,1	-8,6
Оборот розничной торговли	21 028,2	-5,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	5 570,5	-19,8
Оборот общественного питания	814,9	-24,0
Внешнеторговый оборот (январь-июль 2020, млрд.долл.США)	310 190	-17,8
в том числе: экспорт товаров	180 883	-23,8
импорт товаров	129 307	-7,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июль:		
номинальная, рублей	50 145	+6,4
реальная		+2,9
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,7
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам августа 2020 года (г/г)		+3,6
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июль 2020г., млрд руб.	5 370,2	-41,1
Доля убыточных организаций (январь-июль 2020)	34,3 %	+11,4
Просроченная кредиторская задолженность на конец июля 2020 г.	4 284,9 (7,7% от общей кред.задолж)	+11,6
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09.2020 г., трлн руб.	42,9	+12,9
Кредиты физическим лицам на 1.09.2020 г., трлн. руб.	18,7	+13,2
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля: доходы, млрд руб.	21 013,6	-6,6
расходы	22 278,9	+17,6
Золотовалютные резервы на 25.09.2020	580,7	+9,2

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране, Президентом России был объявлен нерабочий период по 11 мая 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом продолжалась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на потребительском спросе и занятости. Поэтому с целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

Выводы и перспективы российской экономики

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

4.1.1. Анализ отрасли, к которой принадлежат оцениваемые объекты²

Общее руководство сферой науки осуществляет Президент Российской Федерации, который утверждает приоритетные направления развития науки, технологий и техники, перечень критических технологий Российской Федерации, а также определяет направления государственной научно-технической политики на среднесрочный и долгосрочный периоды.

Проведение единой государственной научно-технической политики обеспечивает Правительство Российской Федерации. В 2018 году в его структуре выделен отдельный федеральный орган исполнительной власти в сфере науки – Министерство науки и высшего образования Российской Федерации (далее – Минобрнауки России), осуществляющее функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере научной, научно-технической и инновационной деятельности, нанотехнологий, развития федеральных центров науки и высоких технологий, государственных научных центров и наукоградов и т. д.

Высшим научным учреждением страны является Российская академия наук, которая проводит фундаментальные и прикладные научные исследования по важнейшим проблемам естественных, гуманитарных и технических наук, осуществляет научно методическое руководство научной и научно-технической деятельностью научных организаций и высших учебных заведений. Ее деятельность

²http://fgosvo.ru/uploadfiles/Work_materials_discussion/sp.pdf

построена по научно отраслевому и территориальному принципу. РАН включает 13 отделений по областям науки, 3 региональных отделения и 15 региональных научных центров.

Помимо РАН функционируют отраслевые академии наук:

- Российская академия образования;
- Российская академия художеств;
- Российская академия архитектуры и строительных наук.

Государственная научно-техническая политика в отношении отраслей разрабатывается и реализуется соответствующими органами исполнительной власти с привлечением хозяйствующих субъектов и их объединений с учетом единой государственной научно-технической политики.

Вклад в развитие науки вносят также отраслевые (ведомственные) научно-исследовательские институты. Большой объем научных исследований в стране выполняется образовательными организациями высшего образования (университетами, академиями, институтами).

Так, в секторе высшего образования научную деятельность осуществляют 952 научных организации, или 25 % от общего количества научных организаций.

Важную координационную функцию осуществляет Совет при Президенте Российской Федерации по науке и образованию.

Поддержку научной, научно-технической, инновационной деятельности на конкурсной основе осуществляют Российский научный фонд (далее – РНФ) и Российский фонд фундаментальных исследований (далее – РФФИ).

РФФИ предоставляет финансовую и организационную поддержку фундаментальных научных исследований на конкурсной основе. РНФ создан в целях финансовой и организационной поддержки фундаментальных научных исследований и поисковых научных исследований, подготовки научных кадров, развития научных коллективов, занимающих лидирующие позиции в определенной области науки.

По состоянию на 1 июня 2019 года общее число организаций, выполняющих научные исследования и разработки в России, составило 3 822, что на 128 меньше, чем в 2018 году.

С 1990 года сохраняется тенденция уменьшения числа конструкторских бюро, проектных и проектно-изыскательских организаций, промышленных предприятий и роста числа высших учебных заведений. Так, в период с 2000 по 2018 год число научно-исследовательских организаций уменьшилось с 2 686 до 1 574, в том числе конструкторских организаций – с 318 до 254, проектных и проектно-изыскательских – с 85 до 20.

Основным финансовым инструментом реализации СНТР является государственная программа Российской Федерации «Научно-технологическое развитие Российской Федерации».

Таким образом, в Российской Федерации сформирована и функционирует система стратегического управления наукой, включающая государственные органы управления, научные учреждения, фонды поддержки научных исследований, а также инструменты финансирования и поддержки научной деятельности.

Однако, несмотря на наличие целого комплекса институций, документов и инструментов государственной политики, эффективность системы управления научно-технологическим развитием продолжает оставаться вызовом для России. Актуальность совершенствования системы управления сферой науки признается Правительством Российской Федерации.

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;

- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и

сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к виду:

- «Коммерческая недвижимость», подвид: здание административно-офисного назначения.

4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект

Обзор рынка коммерческой недвижимости в городе Москва за 1-2 квартала 2020года³

По итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено в два раза меньше площадей аналогичного показателя прошлого года. Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на рынок, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м.

Учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м.

Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение достигло отрицательного значения. В 1 квартале активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и чистое поглощение оставалось положительным. Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале. Ввиду ситуации с пандемией, многие компании начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду.

Полугодовая динамика продемонстрировала небольшой рост уровня свободных помещений на 0,1 п.п. в среднем по рынку. 1 квартал показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством показатель по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п.

В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия. В течение 1 квартала средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля. Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к потенциальным арендаторам.

По итогам 1 полугодия 2020 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,7 млн. кв. м, соответствуют классу А, 38%, или 8 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 40%, или 8,6 млн. кв. м - к классу Б-.

Всего по итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года. Самыми крупными объектами стали многофункциональные комплексы «Квартал West» офисной площадью 33

³https://www.ilm.ru/sites/default/files/2020-07/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_1-2_kv_2020_ilm_compressed_0.pdf

тыс. кв. м и вторая фаза многофункционального комплекса «Смоленский Пассаж», введенные в первые три месяца года.

Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на показатели рынка офисной недвижимости, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м. Ряд объектов, имеющих высокую стадию готовности, были перенесены к выходу на рынок на второе полугодие.

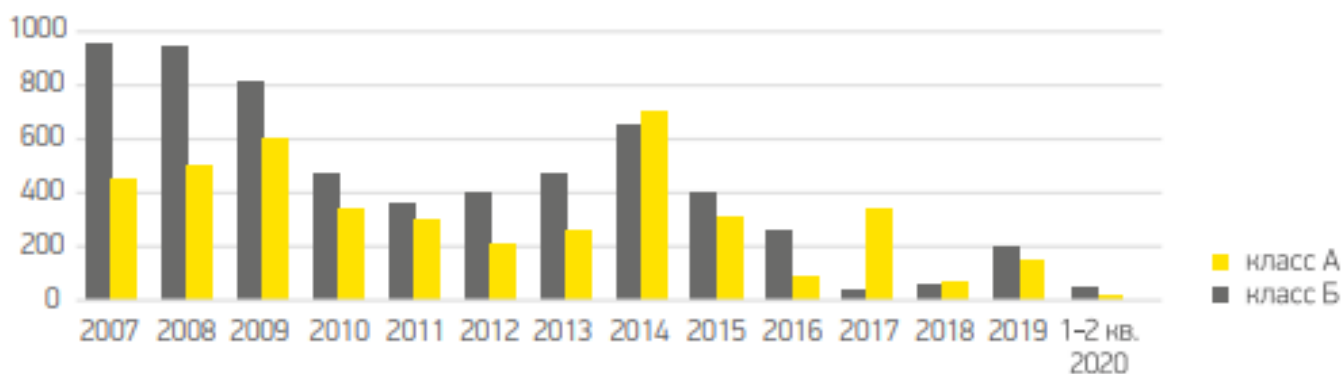
Согласно анонсам девелоперов на начало года, к вводу в эксплуатацию в нынешнем году было заявлено около 400 тыс. кв. м. Однако, учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, а также нестабильности экономических показателей и дальнейшей неопределенности, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Таким образом, реальный объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м. Причем наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А.

В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, арендаторы продолжают интересоваться новыми объектами. Поэтому в дальнейшем сохранится тенденция частичной или полной реализации объекта на момент ввода объекта в эксплуатацию.

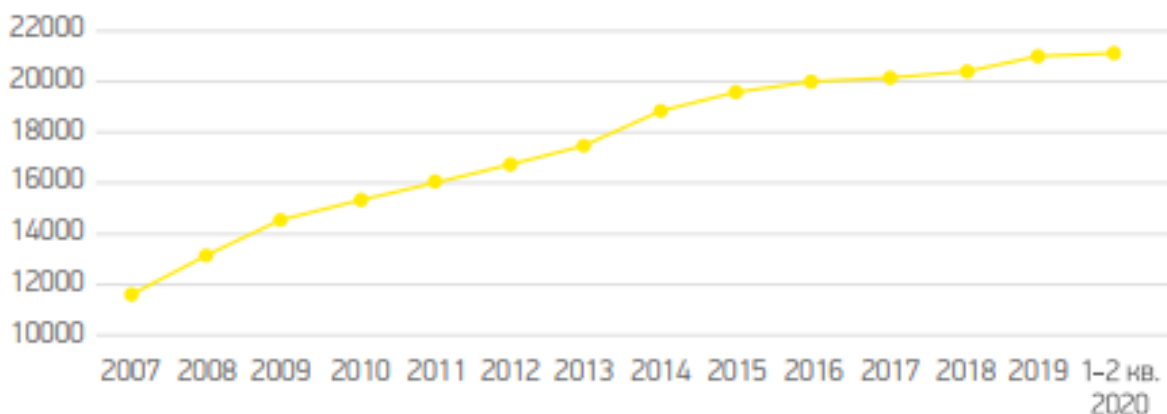
Рисунок 4.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием ослабление курса рубля, а также событий, связанных с пандемией коронавируса. Все это привело к падению спроса на офисном рынке со стороны компаний пользователей. В условиях низкой активности арендаторов мы наблюдали снижение чистого поглощения.

Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года.

1 квартал 2020 г. показывал положительную динамику во всех классах. В начале года активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и общий объем чистого поглощения за первые три месяца составил 85,5 тыс. кв. м.

Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале года. Ввиду ситуации с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило – 92 тыс. кв. м.

В высококачественных объектах объемы чистого поглощения по итогам полугодия сохранились положительными, но, на фоне последних событий в экономике и социальной сфере, снизились по сравнению с предыдущими периодами. В классе А чистое поглощение за шесть месяцев равно 6 тыс. кв. м. Во 2 квартале объем чистого поглощения в объектах данного класса сократился с 15 тыс. кв. м на конец марта до -9 тыс. кв. м на конец июня.

Самое высокое значение показателя в первом полугодии сохраняется в классе Б+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 13,5 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил -47 тыс. кв. м против 60 тыс. кв. м в 1 квартале года.

По итогам двух кварталов высвобождение площадей произошло в объектах класса Б-, и показатель достиг -26 тыс. кв. м. Компании, арендующие площади в зданиях данного класса, были наиболее уязвимы в условиях экономической нестабильности и пандемии, и уменьшали или вовсе закрывали свои офисы. Часть компаний выбрали вариант переезда в более дешевые помещения.

Некоторые компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса А/Б+, стали арендовать рабочие места в коворкингах. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В свою очередь, новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

Несмотря на отрицательное чистое поглощение, на рынке заключаются сделки по аренде и приобретению офисов больших площадей. Значительная часть таких сделок проходит с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст дополнительный отрицательный вклад в чистое поглощение.

Рисунок 5.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений за 1-2 кв. 2020 г., тыс. м²



Ставки аренды

В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия для потенциальных арендаторов. Также многие крупные игроки среди собственников объектов продолжают удерживать ставки аренды на докризисном уровне.

В течение 1 квартала года средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим условиям. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля.

Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к арендаторам. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам июня достиг 26 400 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого квартала средние ставки здесь упали на 10%. На снижение ставок здесь также повлияли колебания курса валют, так как ряд объектов предлагаются в долларах. Полугодовая динамика показала рост 0,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам июня равны \$375 за кв. м в год.

В классе Б+ рост стоимости аренды в начале года также не получил своего продолжения во 2 квартале. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса снизился на 1,5% и составил 18 700 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 2,5%.

Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении всех последних шести месяцев росли и достигли уровня 16 600 руб. за кв. м в год. Полугодовой рост составил 12%.

Рисунок 6.

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях

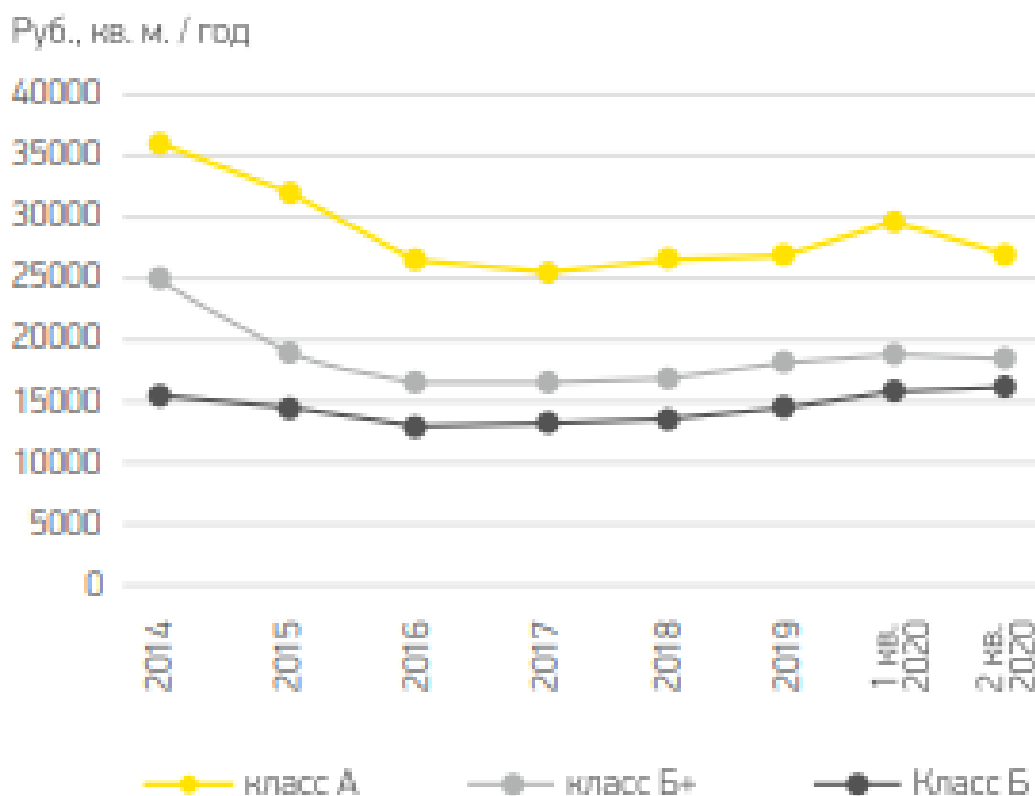


Рисунок 7.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2 кв. 2020 г., руб. за м² в год



Цена коммерческой недвижимости в Москве (метро Кунцевская)⁴

Продажа по: **районам метро округам** | Аренда по: **районам метро округам**

Цена за м²

Регион: Москва | Метро: Кунцевская | Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость | Период: 1 год

Зависимость: Нет | Стоимость в валюте: рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Москва. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Кунцевская. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.07.2020)
Торговые помещения (м ²)	0 руб.	- 157 501 руб. За м ²	1 800 000 ... 3 900 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	224 108 руб.	+ 224 108 руб. За м ²	11 000 000 ... 69 843 600 руб. за объект

4.3. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объект капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

⁴ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form2>

На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению.

2. Законодательно разрешенное использование.

Текущее использование земельного участка с существующими улучшениями не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой нежилые помещения административно-офисного назначения, расположенные в Западном АО г. Москвы) можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование оцениваемой недвижимости – текущее.

Вывод: Резюмируя все вышеизложенное, и учитывая, что Заказчик находится в стадии конкурсного производства, можно сделать вывод о том, что единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества (единственно возможным в рамках целей и задач, поставленных перед исполнителем) является его реализация в том виде, и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение), а именно, как здание административно-офисного назначения.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

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

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

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;

сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

5.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

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

5.3. Подходы оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

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

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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

5.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

5.5. Обоснование выбора применения подходов

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

При оценке объекта оценки будет использован *сравнительный подход*.

Согласно ФСО №1 п.19 «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». Согласно ФСО №7 п. 24а «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Объект оценки это отдельно стоящее здание. Ввиду отсутствия технических параметров здания, оценку Затратным подходом произвести не возможно. Затратный подход не применяется.

Согласно ФСО №1 п.13 «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». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». *На дату оценки было найдено достаточное количество предложений о продаже объектов аналогичных объекту оценки на вторичном рынке. Сравнительный подход применен.*

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». В настоящих экономических условиях расчёт доходным подходом даёт заниженный результат по причине понижения арендной ставки и отсутствия точных рыночных данных для расчёта ставки капитализации. Более того, следует отметить, что на сегодняшний день, общемировой кризис и непредсказуемость экономической ситуации в стране даже в ближайшем будущем, не дают возможности строить более менее реалистичные прогнозы. Даже такой показатель как рост ВВП, в зависимости от источника информации и времени публикации, может сильно отличаться. Все аналитические агентства очень быстро реагируют на изменчивость внешней и внутренней экономической ситуации. И в нестабильной, трудно прогнозируемой обстановке, даже внутри одного прогнозного периода могут быть несколько значений одного и того же экономического показателя.

При описанных выше условиях, Оценщик пришел к выводу, что расчёт доходным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. В данной ситуации, для расчёта доходным подходом будут приняты слишком большие допущения, что сведет достоверность расчётов к минимуму, поэтому *расчёт доходным подходом не производится.*

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

6.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

При использовании метода сравнения продаж по земельным участкам были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

В качестве объектов аналогов использованы объявления о продаже земельных участков для объектов нежилой застройки по типу использования земельного участка – объекта оценки.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта www.avito.ru и www.cian.ru.

Таблица 7

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/236240662/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188251345/	
Адрес	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Резервный проезд, 11АС1	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	Москва, ЗАО, р-н Крылатское, МКА Д, 61-й км	Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7
Площадь, кв. м	661,0	1 281,0	22 000,0	3 054,00
Цена предложения (продажи), руб.	55 000 000	105 000 000	792 000 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	83 207	81 967	36 000	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Назначение	под общественно-деловую активность	под общественно-деловую активность	под общественно-деловую активность	под общественно-деловую активность
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-8,0%	-8,0%	-8,0%	
Корректирующий коэффициент	0,920	0,92	0,92	
Величина корректировки по модулю, %	8,00%	8,00%	8,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	76 551	75 410	33 120	
Дата предложения (продажи)	14.10.2020	14.10.2020	28.09.2020	
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	76 551	75 410	33 120	
Вид права	собственность	аренда	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,18	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	17,65%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	76 551	88 717	33 120	
Местоположение	Западный АО	Западный АО	Западный АО	Западный АО
Значение по рынку арендной ставки	17 900	17 900	17 900	17 900
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки, %	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	76 551	88 717	33 120	
Площадь, кв. м	661,0	1 281,0	22 000,0	3 054,0
Корректировка на размер участка	0,783	0,870	1,372	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	59 924,20	77 203,66	45 425,42	
Величина корректировки по модулю, %	78,28%	87,02%	137,15%	
Сумма всех корректировок, %	86%	113%	145%	
Удельный вес аналога	0,42	0,32	0,25	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	25 389,54	25 049,45	11 440,23	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м				61 879,22
Стоимость земельного участка, руб.				188 979 128
Стоимость земельного участка с учетом округления, руб.				188 979 000

Определение корректировок:

Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги – земельные участки административно-офисного назначения.

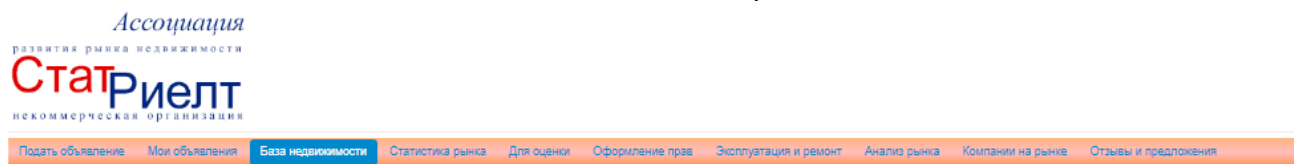
- Все аналоги расположены в границах Западного АО г. Москвы. И либо имеют коммуникации, либо коммуникации расположены рядом. Оснащение земельного участка коммуникациями, при условии, что участок расположен в поселении с развитой инфраструктурой и коммуникационными сетями не является столь затратным делом, и не оказывает влияние на рыночную стоимость. Если же земельный участок расположен на удалении от инфраструктуры коммуникационных сетей, то тогда стоимость земельного участка снижается и иногда весьма существенно, поскольку требуются значительные инвестиции для оснащения данной территории коммуникациями.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 8,0%.

Рисунок 8.

Значение скидки на торг



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88

- *Передаваемые имущественные права.* Передаваемые имущественные права – существенная и ценообразующая характеристика, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись на продажу на праве аренды, это было бы обязательно указано в объявлении. Учитывая данное обстоятельство, экспертом принято допущение о том, что передаваемые имущественные права объектов-аналогов №1,3 – право собственности. Оцениваемое право объекта оценки – собственность. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>.

Рисунок 9.

Значение корректировки на вид передаваемых прав

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,92	0,75
5	Для других целей	0,58	0,94	0,76

- **Корректировка на местоположение.** Объект оценки и все аналоги расположены в Западном АО г. Москвы. Корректировка не проводилась.
- **Поправка на размер общей площади.** Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки *различаются* по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена на основе статистической информации, опубликованной на сайте Ассоциации рынка развития недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2319-na-masshtab-razmer-obschchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2020-goda>.

Рисунок 10.

Значение корректировки на размер земельного участка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 09.10.2020 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,677	-0,16	K s = (So/Sa) ~-0,16
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,659	-0,19	K s = (So/Sa) ~-0,19
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,661	-0,21	K s = (So/Sa) ~-0,21
поселения до 50 тыс. человек	0,620	-0,24	K s = (So/Sa) ~-0,24

Анализ полученных результатов.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3+1/ск4),$$

где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \quad \% \quad (1)$$

где:

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n} \quad (2)$$

где:

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 8
Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. (P_{cp})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	59 924	60 851	12 990	21,3%
Аналог №2	77 204			
Аналог №3	45 425			

Коэффициент вариации составил 21,3% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты достаточно однородны.

6.1.2. Расчет рыночной стоимости коммерческой недвижимости

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), имущественные права; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в Москве с корректировкой показателей стоимости.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону. Расчёт стоимости помещений см. таблицы ниже.

Таблица 9

Расчет стоимости здания

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/198356007/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_512_m2_m_park_pobedy_v_szao_1812020817	https://www.cian.ru/sale/commercial/240985363/	https://www.cian.ru/sale/commercial/224477872/	
Адрес	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, 2-я Мякининская ул., 19А	Москва, ЗАО, ул. 1812 года	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 125А	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, ул. Веерная, д 24г	Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7
Площадь, кв.м	1 708,6	512,0	951,6	1 868,7	1 226,5
Площадь З.У., кв.м	1 450,0	644,0	317,2	1 334,0	
Цена предложения (продажи), руб.	390 000 000	125 000 000	110 000 000,0	270 000 000	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	101 837 560	51 921 570	28 845 567,0	80 773 854	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	288 162 440	73 078 430	81 154 433,0	189 226 146	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	168 654	142 731	85 282	101 261	
Назначение	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Корректирующий коэффициент	0,94	0,94	0,94	0,94	
Величина корректировки по модулю, %	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Стоимость после корректировки, руб.	158 535	134 167	80 165	95 185	
Дата предложения (продажи)	02.10.2020	12.10.2020	12.10.2020	14.10.2020	
Корректирующий коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб.	158 535	134 167	80 165	95 185	
Физическое состояние отделки	высококачественной внутренней отделкой	улучшенная	удовлетворительное	улучшенная	улучшенная
Корректировка на физическое состояние отделки	0,96	1,00	1,06	1,00	
Величина корректировки, %	4%	0%	6%	0%	
Скорректированная цена, руб.	152 770	134 167	84 975	95 185	
Местоположение	Западный АО	Западный АО	Западный АО	Западный АО	Западный АО
Значение по рынку арендной ставки	17 900	17 900	17 900	17 900	17 900
Корректировка на местоположение	1,000	1,000	1,00	1,00	
Величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152 770	134 167	84 975	95 185	
Наличие коммуникаций	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все	имеется все

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Корректировка на наличие коммуникаций	1,000	1,000	1,000	1,000	
Величина корректировки, %	0%	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152 770	134 167	84 975	95 185	
Площадь, кв. м	1 708,6	512,0	951,6	1 868,7	1 226,5
Корректировка на размер помещения	1,06	0,86	0,96	1,07	
Величина корректировки по модулю, %	5,8%	13,8%	4,2%	7,4%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	161 627	115 651	81 387	102 249	
Сумма всех корректировок, %	15%	20%	16%	13%	
Удельный вес аналога	0,26	0,20	0,25	0,30	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м	77 321 667	28 489 168	24 471 226	37 161 817	
Стоимость улучшений, руб.					167 443 878
Стоимость улучшений с учетом округления, руб.					167 444 000
Стоимость улучшений за 1 кв. м. , руб.					136 522

Определение корректировок:

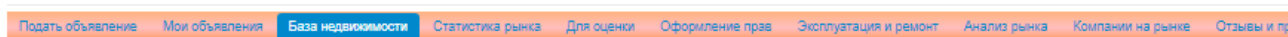
- Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.
- Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.
- Так же как и объект оценки:
 - Все аналоги находятся на правах собственности у правообладателя;
 - Все аналоги – это помещения административно-офисного назначения, расположенные в Западном АО г. Москвы.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 6,0%.

Рисунок 11.

Значение корректировки скидки на торг



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](https://statrielt.ru), проведенного за истекший квартал

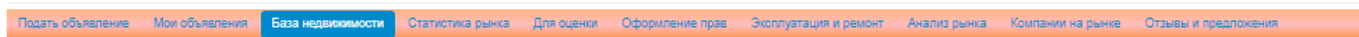
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84

- *Корректировка на земельный участок.* Чтобы избежать погрешности в вычислении, необходимо убрать из стоимости единого объекта аналога его земельный участок. В качестве аналога будет использована стоимость 1 кв. м земельного участка сельхоз назначения, рассчитанная в п. 6.2.1. настоящего отчета, с применением корректировок на характеристики земельных участков объектов аналогов. При расчете стоимости земельных участков объектов аналогов были применены следующие корректировки: площадь и вид права. Корректировка на площадь рассчитана аналогично корректировки использованной при определении стоимости земельного

участка объекта оценки. Корректировка на вид права принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт». *Корректировка на права собственности.* В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1,2, вид права - аренда. Оцениваемое право объекта оценки – собственность. Корректировка для объектов-аналогов проводится на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>. Корректировка на вид права принимается в размере –15,0%.

Рисунок 12.

Значение корректировки на право собственности



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)*

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, в том числе для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,92	0,75
5	Для других целей	0,58	0,94	0,76

Расчет стоимостей земельных участков объектов аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 10

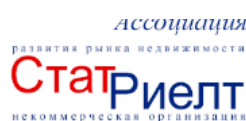
Расчет стоимости земельных участков объектов аналогов

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/198356007/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_512_m2_m_park_pobedy_v_szao_1812020817	https://www.cian.ru/sale/commercial/240985363/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240985363/	
Цена предложения, руб.	390 000 000	125 000 000	110 000 000	270 000 000	
Площадь земельного участка, кв. м	1 450	644	317	1 334	3 054,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	61 879	61 879	61 879	61 879	
Площадь земельного участка, кв. м	1 450	644	317	1 334	
Корректировка на размер ЗУ	1,13	1,30	1,47	1,15	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	70 233	80 624	90 938	71 235	
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	1,00	0,85	
Скорректированная	70 233	80 624	90 938	60 550	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
цена 1 кв. м ЗУ, руб.					
Стоимость ЗУ аналога, руб.	101 837 560	51 921 570	28 845 567	80 773 854	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	288 162 440	73 078 430	81 154 433	189 226 146	

- *Корректировка на отделку помещений.* Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2305-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>.

Рисунок 13.
Значение корректировки на отделку



[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы и предложения](#)

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен (рулонной или листовой кровли)	1,02	1,19	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

- *Поправка на размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена на основе статистической информации, опубликованной на сайте Ассоциации рынка развития недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>.

Рисунок 14.

Значение корректировки на площадь объекта оценки

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K трем (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	-0,23	0,690

Анализ полученных результатов.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3), \text{ где:}$$

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака
 X – показатель
 \bar{X} - это среднее арифметическое значений.
 n – количество значений.

Таблица 11
 Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	161 627	115 228	29 439	25,5%
Аналог №2	115 651			
Аналог №3	81 387			
Аналог №4	102 249			

Коэффициент вариации составил 25,5% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты достаточно однородны.

6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$, $C_{\text{сравнит.}}$, $C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость

оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Таблица 12
Результаты оценки, полученные разными подходами

Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 с кадастровым номером 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м	не применялся	356 422 878	не применялся

Таблица 13
Итоговая величина стоимости объектов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, в т.ч. НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 с кадастровым номером 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м	356 423 000	328 516 000

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 14

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)
3	Аналитические материалы	Ссылки по тексту отчета.

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 15

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документ*
Выписка из ЕГРН от 7 сентября 2020г. №КУВИ-002/2020-18503147; Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-80043/19-95-94 от 30.07.2020г. Запрос на проведение оценки б/н.

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы от Заказчика
Фото объекта оценки

Фото фасада и прилегающей территории



Фото первого этажа



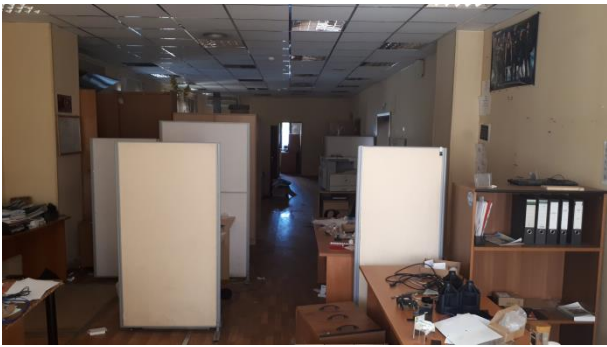
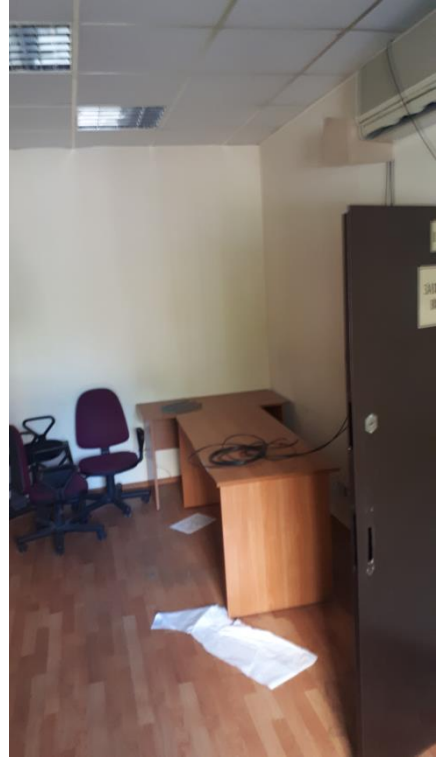
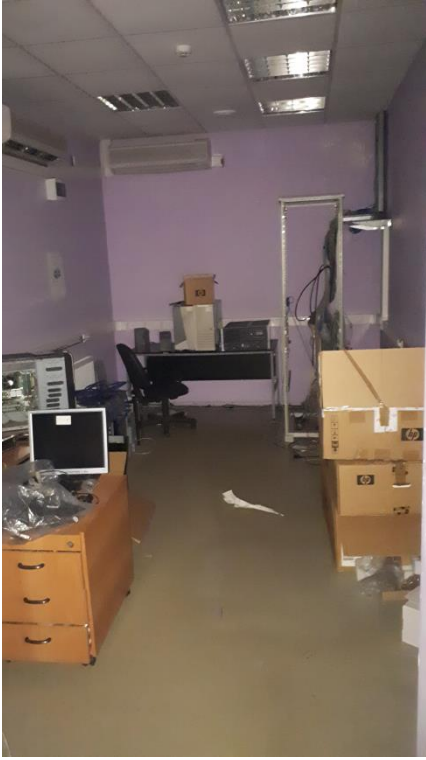
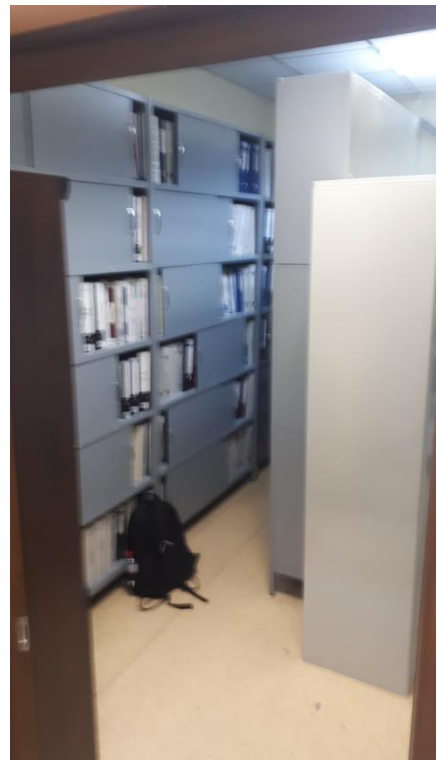
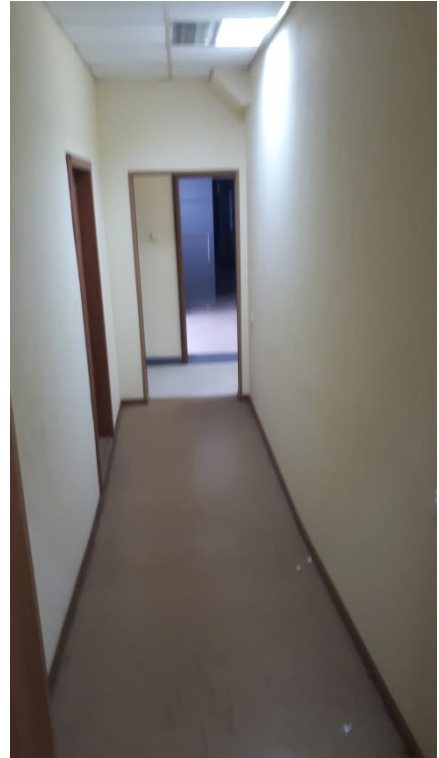
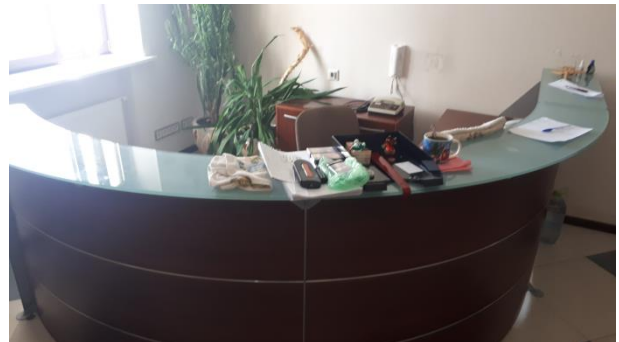


Фото второго этажа





Документы от Заказчика



95_26093862



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

(в порядке ст. 176 АПК РФ)

г. Москва

Дело № А40-80043/19-95-94

30 июля 2020 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Свирина А.А., при ведении протокола помощником судьи Иваненко Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет временного управляющего ООО «Эскорт-Центр»; в судебное заседание явились: от временного управляющего – Погорелко А.М. лично (паспорт); от должника – Алтынбаев Р.Р. по дов. от 01.07.2020; от ООО КБ «Преодоление» - Чуйко А.А. по дов. от 31.01.2020;

РЕШИЛ:

Признать ООО «Эскорт-Центр» (ИНН 7730002050, ОГРН 1147748137998) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Эскорт-Центр» (ИНН 7730002050, ОГРН 1147748137998) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Эскорт-Центр» Желнина Е.П., члена Союза СРО «СЕМТЭК», с вознаграждением, установленным Законом.

Взыскать с ООО «Эскорт-Центр» в пользу Шебордаевой Д.Ю. в счет возмещения расходов по уплате госпошлины 300 руб.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Эскорт-Центр», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

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

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, заблаговременно, в срок до 07.12.2020 представить в суд отчет о проделанной работе с приложением документов, подтверждающими изложенные в отчете сведения.

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

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на **07.12.2020 в 15 ч 00 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал 8014, 8 этаж.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.А. Свирина

**Конкурсный управляющий
ООО «Эскорт-центр»
Желнин Евгений Петрович**

Адрес для корреспонденции: 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 7, а/я 77, электронная почта: sdi.bankrot@gmail.com

ООО «Ребус»

О предоставлении котировок цен.

ЗАПРОС

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2020 (дата оглашения резолютивной части) по делу № А40-80043/19-95-94 в отношении ООО «Эскорт-Центр» (ИНН 7730002050, ОГРН 1147748137998; адрес: 121087, город Москва, проезд Багратионовский, дом 7, корпус 20В) открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим утвержден Желнин Евгений Петрович (ИНН 500100438708, СНИЛС 001-879-116 36) - член Союза СРО «СЭМТЕК» - СОЮЗ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ "СУБЪЕКТОВ ЕСТЕСТВЕННЫХ МОНОПОЛИЙ ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА" (ИНН 7703363900, ОГРН 1050204056319, адрес: 119019, г Москва, Москва, Нащокинский переулок, 12, 1, 4).

Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 7, а/я 77.

Сообщение о признании Должника несостоятельным (банкротом), а также о порядке и сроках предъявления требований кредиторов **опубликованы** в установленном п. 3 ст. 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве») порядке на **ЕФРСБ в сообщении № 5294151 от 04.08.2020 г.**

Обращаемся в Вашу организацию для оказания нам оценочных услуг.

Необходимо оценить недвижимое имущество по состоянию на 22.01.2019 и на текущую дату: Земельный участок и Здание, а именно:

1) нежилое здание, назначение: производственные помещения, площадь 1 226,5 кв. м., количество этажей 2, расположенное по адресу: город Москва, улица Ивана Франко, дом 4, корпус 7. Кадастровый номер: 77:07:0005002:1024;

2) земельный участок площадью 3054 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Ивана Франко, владение 4, корпус 7, кадастровый номер: 77:07:0005002:1024.

Просим указать сроки и стоимость выполнения отчётов (выполнения работ по Договору).

Дополнительно обращаем внимание на то, что у ООО «Эскорт-Центр» в настоящее время отсутствуют денежные средства на счетах. О сроках поступления неизвестно. В связи с чем по какой-либо предоплате (авнсированию) заключить договор не имеется возможности.

Информацию и документы для конкурсного управляющего прошу направлять по адресу электронной почты: sdi.bankrot@gmail.com (+7 916-975-39-38).

**Конкурсный управляющий
ООО «Эскорт-центр»**



Е.П. Желнин

Финансы федерального государственного бюджетного учреждения «Управление федеральными казначейскими органами» являются федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – «Управление») на территории Российской Федерации.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости.

Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости.

На основании запроса от 04.09.2020, поступившего на рассмотрение от 04.09.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
7 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-18503147			
Кадастровый номер:	77-07-000-002-1024		
Номер кадастрового квартала:	77-07-000-002		
Дата вписания в Единый государственный реестр недвижимости:	27.05.2012		
Размер земельного участка (кв. м.):	11 380,0		
Адрес (сокращенно):	Москва, Физкультуры, ул. Юрия Фролова, д.4, литер. 7		
Площадь, кв. м:	12,26,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	вскалад здание		
Количество этажей, в том числе подземных:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию:	1970		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб.:	57299418,5		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости:	77-07-000-002-1024		
Кадастровый номер земельного участка, расположенного в здании или сооружении:	77-07-000-002-1938, 77-07-000-002-1939, 77-07-000-002-1940, 77-07-000-002-1941, 77-07-000-002-1942, 77-07-000-002-1943, 77-07-000-002-1944, 77-07-000-002-1945		
Идентификационный номер объекта:	данные о структуре		
Статус здания по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в виде строки "структурные, равно учитываемые"		
Сособы объект:	данные о структуре		
Подручные помещения:	Сособы: Александр Валерьевич		

Раздел 1 Лист 1

ПОИСК НЕИМУЩЕСТВ, ДОЛЕВЫЕ ВОЛН	ПОИСК	ИНТЕРЕСА, ФИЛИАЛ
		М.П.

Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц о наличии корпоративных прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

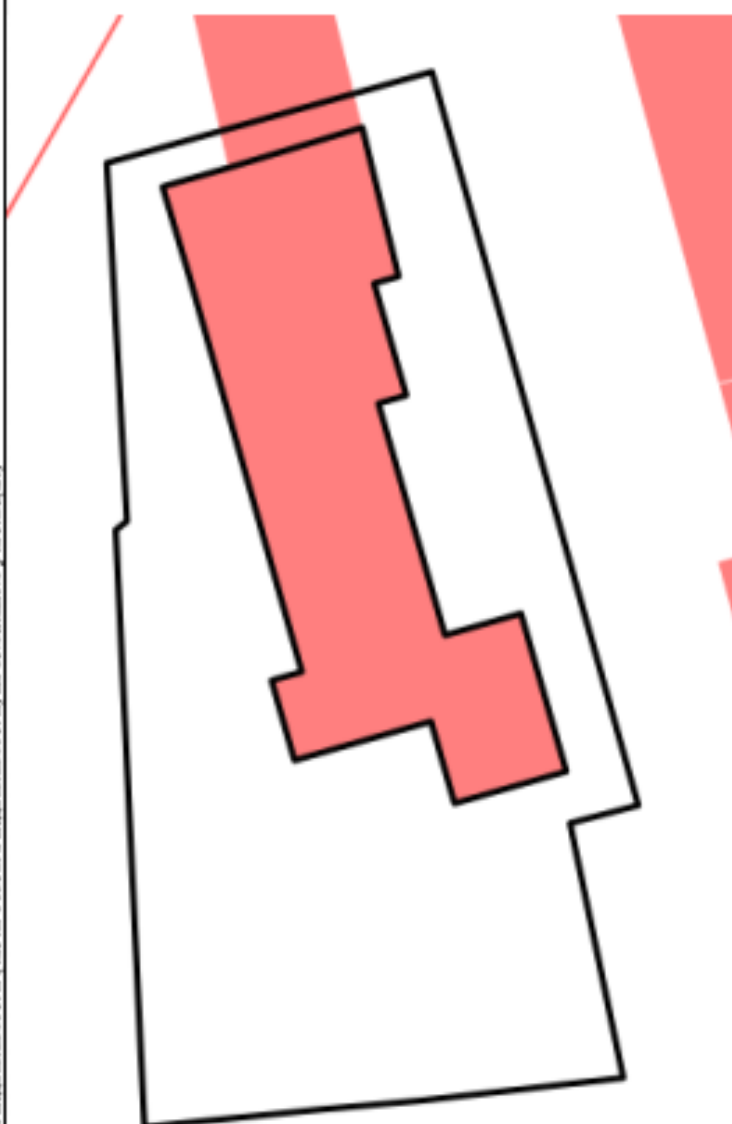
		Земельный участок	
		виды объектов недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Востребованный раздел 2.2	Востребованный раздел 4
7 сентября 2020г. № КУВН14002/2020-18-03/147		77507-0005002:1034	
Кадастровый номер:			
1	Предоставлена выписка (сведения об объекте недвижимости): Наименование и дата государственной регистрации права: право в долях 2.1	1.1 2.1	Объект недвижимости: «Загородный клуб», ИНН: 7730002060 Сведения: 77-77/007-77/007/006/2015-104/2 28.05.2015 213192
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 4.1 наименование: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, в который установлен ограничение в праве и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	4.1 4.1	Зарегистрировано право: 28.06.2020 17:11:07 77507-0005002:1034-7/003/2020-144 данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют Выписки № 48-42-07038 и № 193-2035707743 (ИНН № 2917385/1977043-011) от 24.04.2019, по которым на основании ИЕ № 36195 от 23.04.2019, выданный органом Исполнительный федеральный исполнительный службы России № 30 в г. Москва, Выдан 16.06.2020 МОСЦ по ИНН: Судебный приказ № 19-09-2019/19-09-005002:1034-7/003/2020-104
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 4.2 наименование: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, в который установлен ограничение в праве и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	4.2 4.2	Зарегистрировано право: 25.09.2019 11:14:04 77507-0005002:1034-7/007/2019-104 данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют Выписки № 43-5378076 и № 108-200460027738 (ИНН № 00683/1977038-011) от 08.09.2019, по которым на основании ИЕ ФСС № 03-29/2022 от 02.08.2019, выданный органом Арбитражный суд Нижегородской области, Выдан 19.09.2019 Департаментом ОСП: Судебный приказ № 19-09-2019/19-09-005002:1034-7/007/2019-104

в случае недвижимости: долевая	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Задание			
вид области видовойности			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
7 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-В5/03/47		77:07:000:500:2:1024	
Каждый разный номер:			
5	Сделки о взыскании решения об исполнении области видовойности для государственных и муниципальных органов;	данные отсутствуют	
6	Сделки об осуществлении государственной регистрации сделок, право, возникшие при этом без соблюдения в силу закона состава третьего лица, органы;	данные отсутствуют	

ИТОГО: ИСПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	М.П.	подпись Л.А. ФУМАНОВА
-----------------------------	---------	------	-----------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов: 3
7 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-В-503/47			
Кадастровый номер:		77:07:0060502:1024	
С/зем. расположенная на территории (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	
		М.П.	
		подпись Л.А. ФУКИНА	

Аналоги Недвижимого имущества

Аналог №1


2 окт, 10:39 288 просмотров, 0 за сегодня Платное

Здание, 1 708,6 м²

Москва, ЗАО, р-н Кунцево, 2-я Мякининская ул., 19А [На карте](#)
Строгино · 28 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

SimpleFinance
**КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ
В КРЕДИТ**
**Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн Р**



Отзыв о сайте


390 000 000 Р ▼
228 258 Р за м²

ASG
Агентство недвижимости
На рынке с 1991 года
[Еще 233 объекта](#)

+7 983 666-71-38

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



Бизнес ипотека от 0.01%. Скидка 3%.
Продажа от 31 м². Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.
+7(495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до

1 708,6 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

3-этажный жилой дом в Рублево-Мякинино с прилегающим земельным участком. Общая S 1708,6 м²; S земельного участка 14,5 соток. Расположен в районе Кунцево Западного административного округа Москвы. Удобные подъездные пути: 17 минут от центра города на автомобиле, рядом две станции метро. В окружении находятся: живописная бухта Москва река, лесные массивы, выставочный центр международного уровня Крокус Экспо и здания Правительства Московской области, множество торговых центров, популярных элитных жилых комплексов. Подготовлено к чистовой отделке. Свободная планировка. Подходит для организации доходного дома, ведомственного жилого дома для проживания сотрудников.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)


228 258 Р за м²

ASG
Агентство недвижимости
На рынке с 1991 года
[Еще 233 объекта](#)

+7 983 666-71-38

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



Бизнес ипотека от 0.01%. Скидка 3%.
Продажа от 31 м². Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.
+7(495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПЛ на шлюзы или дома. Даты до 31.10.2020. Подробнее на

<https://www.cian.ru/sale/commercial/198356007/>

Аналог № 2

Продажа здания 512 м2 м. Парк Победы в
сзао

125 000 000 Р

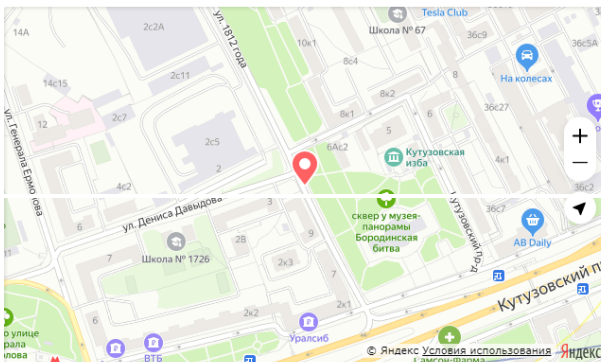
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 октября в 14:21



Площадь: 512 м²

Москва, ул. 1812 года

● Парк Победы, 400 м ● Кутузовская, 800 м ● Фили, 800 м [Скрыть карту](#) ^



Продажа здания 512 м2 м. Парк Победы в СЗАО Уникальное предложение, отдельно стоящее здание на Кутузовском проспекте! Предлагается к продаже Объект - 2-х этажное здание (512 кв. м.) небольшой действующей гостиницы в центре Москвы с землей (644 кв. м.). Здание и земля в собственности! Рядом Кутузовский проспект, Бородинская панорама. До метро Парк Победы 3 мин. пешком. Продажа 100% долей компании собственннка. Здание 1935 года, перекрытия деревянные, ленточный фундамент, возможна реконструкция. Назначение здания и участка под гостиницу. Лот (ID) 34974 Объект №3100-34974.



[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_512_m2_m.park_pobedy_v_szao_1812020817

8 903 169-55-15

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

АН "Гермес Реалти"

Агентство
На Авито с мая 2017



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Михаил

№ 1812020817, 1374 (+5)

АН "Гермес Реалти"

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

АН "Гермес Реалти"

Агентство
На Авито с мая 2017



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Михаил

№ 1812020817, 1374 (+5)

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть

8 903 169-55-15

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

АН "Гермес Реалти"

Агентство
На Авито с мая 2017



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Михаил

№ 1812020817, 1374 (+5)

Аналог №3

вчера, 19:03 117 просмотров, 1 за сегодня

Р Платное

Здание, 951,1 м²

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 125А На карте

В избранное Пожаловаться

SimpleFinance

КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ
В КРЕДИТ

Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн Р

110 000 000 Р

115 656 Р за м²

PRO

Deltaestate

Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 215 объектов

Delta
estate

+7 983 666-57-07

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



1 фото

951,1 м² 3 этажа
Площадь Этажность

Продается отдельно стоящее трехэтажное здание, общая площадь-951,5 кв.м. Кабинетная система. Кухня со встроенной мебелью и бытовой техникой, душевая кабина, санузел. Телефон, интернет, сигнализация, видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Занято арендаторами на краткосрочных договорах.

Номер объекта: 1/549770/180

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	110 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	115 656 Р за м ²	Тип сделки	18 333 333 Р Свободная продажа

Отзыв о сайте [Условия](#) [Пожаловаться](#)



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.
3 месяца арендных каникул.
Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.nash.dom.rf. Подробнее на www.a101.ru.
Акция до 31.10.20

PRO

Deltaestate

Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 215 объектов

Delta
estate

+7 983 666-57-07

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



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.
3 месяца арендных каникул.
Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.nash.dom.rf. Подробнее на www.a101.ru.
Акция до 31.10.20



РУС 9:42 15.10.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/240985363/>

Аналог №4

вчера, 11:51 317 просмотров, 0 за сегодня Платное


Здание (В), 1 868,7 м²

Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Веерная ул., 24Г [На карте](#)

- Минская · 6 мин. на транспорте
- Ломоносовский проспект · 9 мин. на транспорте
- Раменки · 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

SimpleFinance
КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р



1 868,7 м² **3 этажа** **В**
Площадь Этажность Класс

Продажа от собственника. Действующий арендный бизнес р-н Очаково-Матвеевское, ул. Веерная, д. 24г. Нежилое здание общей площадью 1868,7 кв.м., состоящее из двух полноценных этажей, офисной надстройки и цокольного этажа (подвал). В здании в 2010 года был сделан капитальный ремонт. Здание расположено на 600 кв.м. земельного участка, общей площадью 1334 кв.м., (договор аренды до 11.10.2060 г.), огороженная территория, парковка для автомобилей. Наполненность арендаторами 95 %, в том числе долгосрочные договоры аренды. Развитый и густонаселенный район, высокая проходимость, удобная транспортная доступность. Цена предлагаемого объекта недвижимости 270 000 000 руб.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	270 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	144 486 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

270 000 000 Р
144 486 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС


PRO
Домовой - Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с с 2006 года года
[Еще 37 объектов](#)

+7 981 666-82-08

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](#)

**ПРОДАЖА**
торговых помещений

Город-Парк «Переделькино Ближнее»
Торговые помещения с арендаторами от 50 м2. Выгодное инвестирование. Высокая доходность
+7 (495) 106-43-73

270 000 000 Р
144 486 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС


PRO
Домовой - Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с с 2006 года года
[Еще 37 объектов](#)

+7 981 666-82-08

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](#)

**ПРОДАЖА**
торговых помещений

Город-Парк «Переделькино Ближнее»
Торговые помещения с арендаторами от 50 м2. Выгодное инвестирование. Высокая доходность
+7 (495) 106-43-73

Отзыв о сайте [Пожаловаться](#)

9:43 15.10.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224477872/>

Земельный участок Аналог №1

сегодня, 01:10 1 217 просмотров, 2 за сегодня Ton

Коммерческая земля, 6,61 сот.

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Резервный проезд, 11Ас1 [На карте](#)
Студенческая · 3 мин. пешком Киевская · 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

SimpleFinance
КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ
в КРЕДИТ
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн Р

55 000 000 Р
8 320 727 Р за сот.

PRO
Ali Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 99 объектов

+7 994 222-10-82
+7 994 222-17-09

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

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

[Написать сообщение](#)

6 фото

Земельный участок в центре Москвы

6.61 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Уникальное предложение внутри ТТК рядом с Киевским вокзалом!
Продается земельный участок для строительства делового центра в самом сердце Москвы. Великолепное расположение для Вашего бизнеса. В этом месте идеальная транспортная доступность и пульсация мегаполиса сочетается с уединенностью. Сделан ГПЗУ, разработаны архитектурно-градостроительные решения в нескольких вариантах исполнения., Москва г, Дорогомилово, Резервный проезд, 11Ас1, м. Студенческая, м. Киевская, продается Земельный участок, общ. пл. 6.61 соток, Номер лота: 3595287

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ
Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа помещений от 2,3 млн руб.
Готовый арендный бизнес. м. Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

Ali Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 99 объектов

+7 994 222-10-82
+7 994 222-17-09

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

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

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ
Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа помещений от 2,3 млн руб.
Готовый арендный бизнес. м. Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

Отзыв о сайте

9:48 15.10.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/236240662/>


Аналог № 2

вчера, 17:53 1 195 просмотров, 0 за сегодня Р Платное


Коммерческая земля, 12,81 сот.

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3 [На карте](#)
Озерная - 5 мин. пешком Юго-Западная - 4 мин. на транспорте
Говорово - 6 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото



12.81 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продажа инвестиционного проекта на строительство административного здания общей площадью 3500 кв.м. Все виды разрешенного использования. Земельный участок в аренде на 49 лет - 1281 кв.м - до 2062 года. Все коммуникации на участке центральные. Имеется ГПЗУ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	105 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	81 968 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

SimpleFinance
КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ
В КРЕДИТ
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн Р

105 000 000 Р ▼
8 196 722 Р за сот.
[Следить за изменением цены](#)
УСН


PRO
Московский Риэлторский Центр
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
[Еще 56 объектов](#)

+7 901 129-97-65

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](#)



Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 60 до 120 м2.
Завершение строительства в 2020 г.
Престиж и комфорт.
+7 (495) 135-04-01

8 196 722 Р за сот.
[Следить за изменением цены](#)
УСН


PRO
Московский Риэлторский Центр
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
[Еще 56 объектов](#)

+7 901 129-97-65

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](#)



Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 60 до 120 м2.
Завершение строительства в 2020 г.
Престиж и комфорт.
+7 (495) 135-04-01

Застройщик ООО «Сушевский Бал». Проектная декларация на сайте [nash.dcm.ru](#)

[Отзыв о сайте](#)

ОС Windows | Поиск | Яндекс | Mail | Word | Excel | Chrome | РУС | 9:48 | 15.10.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/>

Аналог №3

28 сен, 11:54 1154 просмотра, 0 за сегодня

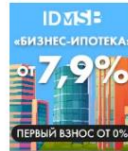
Р Платное

Коммерческая земля, 220 сот.

Москва, ЗАО, р-н Крылатское, МКАД, 61-й км На карте

Рублевское шоссе, 0 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



220 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продаётся участок под строительство торгового комплекса на пересечении МКАД и Рублевского шоссе, уникальное месторасположение для дилерского или торгового центра, гостиничного или делового комплекса! ВРИ для строительства придорожного комплекса и размещения автостоянки.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	792 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	36 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

792 000 000 Р

3 600 000 Р за сот.

Следить за изменением цены
УСН

PRO

Вера Ильина

Нет отзывов
Опыт работы с 2013 года
Ещё 40 объектов



+7 901 221-46-00

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](#)



Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%.
Продажа от 31 м2. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-69

792 000 000 Р

3 600 000 Р за сот.

PRO

Вера Ильина

Нет отзывов
Опыт работы с 2013 года
Ещё 40 объектов



+7 901 221-46-00

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](#)



Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%.
Продажа от 31 м2. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лицензия №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее 10,99% ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 24 мес. ПВ по графику платежей. Аукцион от 10.000, ставка аукцион...

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188251345/>



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.

Дата включения в реестр членов

№379

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 06.03.2019 г.



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R/776/00041/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00041/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: Решетников Александр Геннадьевич
Местонахождение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1,
кв. 54
ИНН 027806343834
- 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 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
- Франшиза:** по настоящему полису франшиза не установлена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2020 г. и действует по «09» июля 2021 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Начальник отдела
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

М.П. _____ / М. Архипова/



Страхователь:

_____ /А.Г. Решетников/

«10» июля 2020г.

Полис № 8491R/776/00041/20

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R/776/00038/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R/776/00038/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Стелана Злобина, д.6
ИНН 0278095076 КПП 027801001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не устанавливается

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2020 г. и действует по «09» июля 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
Акционерное общество «АльфаСтрахование»

М.П.  М. Архипова/
Руководитель блока кооперативных продаж

«10» июля 2020г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Ребус»

М.П.  Д.А. Шакиров/
Директор

«10» июля 2020г.

Полис № 8491R/776/00038/20

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Спарк», Москва, 2018 г., Эл. Лицензия № 50-03-08/2018-99С РН. 13.16.188. Тел.: +495 126-47-42, www.spark.ru