



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

ОТЧЕТ

№ 26/08-1/022 от 20 сентября 2022 года

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, в составе незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды



г. Москва, 2022 год.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

ОТЧЕТ

№ 26/08-1/022 от 20 сентября 2022 года

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, в составе незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды

Дата проведения оценки – 26 августа 2022 года

Дата составления отчета – 20 сентября 2022 года

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью Центр духовного и физического совершенствования женщины «Женский Центр» (сокращенное наименование - ООО «Женский центр», адрес местонахождения: 127051, город Москва, 1-й Колобовский переулок, 10, ОГРН: 1027739187112, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 года, ИНН: 7703091325, КПП: 770701001), в лице конкурсного управляющего Жарова Игоря Евгеньевича ИНН 330515064490, СНИЛС 008-372-645 47, адрес: 109147, г.Москва, ул. Марксистская д.34 к.8 оф.215) - члена МСО ПАУ (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552 адрес: г. Москва, Котельническая наб., д.17. (Корреспонденция и требования о включении в реестр подлежат направлению, управляющему по адресу: 109147, г.Москва ул. Марксистская дом 34 корп. 8 офис 215), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы Дело № А40-10363/21-71-28 Б от 11.07.2022 (дата объявления резолютивной части).

Исполнитель – Специализированная оценочная компания, Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС, в лице Генерального директора Бригадиной Надежды Андреевны, действующей на основании Устава.

г. Москва, 2022 год.



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Конкурсному управляющему
ООО Центр духовного и физического совершенствования женщины «Женский Центр» (сокращенное наименование - ООО «Женский центр», адрес местонахождения: 127051, город Москва, 1-й Колобовский переулок, 10, ОГРН: 1027739187112, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 года, ИНН: 7703091325, КПП: 770701001)

Жарову Игорю Евгеньевичу ИНН 330515064490, СНИЛС 008-372-645 47, адрес: 109147, г.Москва, ул. Марксистская д.34 к.8 оф.215) - члену МСО ПАУ (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552 адрес: г. Москва, Котельническая наб., д.17. (Корреспонденция и требования о включении в реестр подлежат направлению, управляющему по адресу: 109147, г.Москва ул. Марксистская дом 34 корп. 8 офис 215).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Уважаемый Жаров Игорь Евгеньевич!

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объекта оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Объект оценки.

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, в составе объекта незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г.,



кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), общей площадью 23 808,73 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды,

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Источник информации
1.	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
	в том числе	
2.	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-000119 от 23 арта 1993 года.
3.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Данные технического паспорта

Дата оценки

Дата проведения оценки. Согласно ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на дату - 26 августа 2022 года

Отчет подготовлен 20 сентября 2022 года.

Вид определяемой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» Раздел III. Виды стоимости. Пункт 5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Согласно Заданию на оценку, Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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 объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и



вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

Результаты оценки, полученные различными подходами

Результаты оценки величины рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами, представлены в таблице. Таблица

	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках затратного подхода, без учета обременений, без учета НДС, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках сравнительного подхода, без учета обременений, без учета НДС, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках доходного подхода, без учета обременений, без учета НДС, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета обременений, без учета НДС, выраженная в рублях
1.	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	Обоснованный отказ от применения подхода	1 971 768 672,00 рублей (Один миллиард девятьсот семьдесят один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два рубля 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	
	в том числе				
2.	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г. Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания	Обоснованный отказ от применения подхода	152 781 700,00 рублей (Сто пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча семьсот рублей 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	



	аренды 2042 год				
3.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рублей 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	
	Весовой коэффициент подхода	0,0	1,0	0,0	1,0
4.	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	Обоснованный отказ от применения подхода	1 971 768 672,00 рублей (Один миллиард девятьсот семьдесят один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два рублей 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	1 971 768 672,00 рублей (Один миллиард девятьсот семьдесят один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два рублей 00 коп.)
	в том числе				
	Весовой коэффициент подхода	0,0	1,0	0,0	1,0
5.	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для	Обоснованный отказ от применения подхода	152 781 700,00 рублей (Сто пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча семьсот рублей 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	152 781 700,00 рублей (Сто пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча семьсот рублей 00 коп.)



	населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год				
	Весовой коэффициент подхода	0,0			
б.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)

Итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, полученной путем согласования результатов, по состоянию на 26 августа 2022 года, с учетом корректировок и округлений.

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценка могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Величина рыночной стоимости объекта оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды, выраженная в рублях составляет	1 971 768 672,00 рублей (Один миллиард девятьсот семьдесят один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два рубля 00 коп.)
---	---

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов имущества, приведена в таблице.

Величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год, выраженная в рублях составляет	152 781 700,00 рублей (Сто пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча семьсот рублей 00 коп.)
---	---



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Величина рыночной стоимости незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м., выраженная в рублях составляет

**1 818 986 972,00
рублей**

**(Один миллиард восемьсот
восемнадцать миллионов
девятьсот восемьдесят
шесть тысяч девятьсот
семьдесят два рубля 00
коп.)**

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах полного повествовательного Отчета об оценке.

Оценщиком были использованы Федеральные законы и Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, Часть 1.
- Федеральный закон N 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая);
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
 - СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- Обоснование применения ФСО



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Исполнителем были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), при которой аккредитован Исполнитель,

Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в тексте настоящего отчета.

Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в тексте настоящего отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

С уважением

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда
Андреевна

Оценщик, подписавший
настоящий отчет

Осташова Татьяна
Владимировна

20 сентября 2022 года



ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1»)» http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды
	в том числе
1	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год
2	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1»)» http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-	Право собственности на объект недвижимого имущества, незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар



ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html	вл. 30, 32-34»	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html)	Право долгосрочной аренды земельного участка, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащего культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью Центр духовного и физического совершенствования женщины «Женский Центр» (сокращенное наименование - ООО «Женский центр», адрес местонахождения: 127051, город Москва, 1-й Колобовский переулок, 10, ОГРН: 1027739187112, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 года, ИНН: 7703091325, КПП: 770701001).	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html)		
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Источник информации
1.	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости



	в том числе	
2.	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-000119 от 23 арта 1993 года.
3.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Данные технического паспорта

1.1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки

Объект оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1»)» http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды
	в том числе
1	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год



2	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1»)» http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html	Право собственности на объект недвижимого имущества, незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34»	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html)	Право долгосрочной аренды земельного участка, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащего культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью Центр духовного и физического совершенствования женщины «Женский Центр» (сокращенное наименование - ООО «Женский центр», адрес местонахождения: 127051, город Москва, 1-й Колобовский переулок, 10, ОГРН: 1027739187112, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 года, ИНН: 7703091325, КПП: 770701001).	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html)		
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Источник информации
1.	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных



	комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
	в том числе	
2.	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-000119 от 23 арта 1993 года.
3.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Данные технического паспорта
Цель оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1»)	Целью оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки (ФСО № 2, П.п.3)	



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html	
Предполагаемое использование результатов оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1») http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях. (ФСО № 2).
Вид определяемой стоимости	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: <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;• объект оценки представлен на 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;• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.¹
Возможное использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей

¹ Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

	налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях. (ФСО № 2, III. п.4).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - реализация прав Заказчика в соответствии со ст. 24.19 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
Допущения, на которых должна основываться оценка (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1»)» http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html	Допущение и ограничения, на которых основывается оценка - Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об Объектах оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственности за ее достоверность. <ul style="list-style-type: none">• Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.• Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.• В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследованиях рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.• Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

	<p>информации.</p> <ul style="list-style-type: none">• При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.• От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.• От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.• Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную
--	---



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

	<p>указанной в Отчете стоимости.</p> <ul style="list-style-type: none">• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.• Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.• В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none">• В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.• Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией
--	--



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

	<p>того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.</p> <ul style="list-style-type: none">• В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)• В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)• В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей
--	--



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

	<p>совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p> <ul style="list-style-type: none">• Статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено обязательное привлечение независимого оценщика при определении цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, то есть отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования. <p>В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки. (ФЗ-№135 «Об оценочной деятельности в РФ» Статья 8.1. Информационная открытость процедуры оценки http://www.ocenchik.ru/docs/365.html)	Договор № 26/08-1/022 от 26 августа 2022 года на проведение возмездных услуг в сфере оценочной деятельности
Вид стоимости, подлежащей оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1)» http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fs01.html	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Дата оценки (дата проведения оценки) (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1)» http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fs01.html	26 августа 2022 года
График проведения оценки	с 26 августа 2022 года по 20 сентября 2022 года



1.1.3. Сведения о применяемых Федеральных Стандартах Оценки

Используемые стандарты оценки

- Оценщиком были использованы Федеральные законы и Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:
- • Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ,
- Часть 1.
- • Федеральный закон N 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- • Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая);
- • ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления;
- • Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- • Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- • Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
- Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- Обоснование применения ФСО
- Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

	<p>деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)</p> <ul style="list-style-type: none">• Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:<ul style="list-style-type: none">• - общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;• - цели оценки и виды стоимости;• - требования к отчету об оценке.• Исполнителем были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), при которой аккредитован Исполнитель, и членом которой является оценщик,• Обоснование применения стандартов СРО НП «АРМО»• Применение при оценке стандартов СРО НП «АРМО» обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.• Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в тексте настоящего отчета.• Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в тексте настоящего отчета.
--	--

1.1.4. Данные о заказчике оценки

Заказчик оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью Центр духовного и физического совершенствования женщины «Женский Центр» (сокращенное наименование - ООО «Женский центр», адрес местонахождения: 127051, город Москва, 1-й Колобовский переулок, 10, ОГРН: 1027739187112, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 года, ИНН: 7703091325, КПП: 770701001), в лице конкурсного управляющего Жарова Игоря Евгеньевича ИНН 330515064490, СНИЛС 008-372-645 47, адрес: 109147, г.Москва, ул. Марксистская д.34 к.8 оф.215) - члена МСО ПАУ (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552 адрес: г. Москва, Котельническая наб., д.17. (Корреспонденция и требования о включении в реестр подлежат направлению, управляющему по адресу: 109147, г.Москва ул. Марксистская дом 34 корп. 8 офис 215).</p>
------------------------	---



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

1.1.5. Сведения об оценщике

Юридическое лицо «Исполнитель»	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241).
Реквизиты исполнителя	Наименование: ООО "ИнвестКонсалт" ИНН: 7723824884 КПП: 772301001 Реквизиты банка: Название: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" ИНН: 7706092528 КПП: 770543002 БИК: 044525999 Город: Москва Счёт №: 40702810701500028482 Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО
Аккредитация при НП «АРМО»	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ № 210005-035-000183 от 14.10.2020 г. Срок действия страхового полиса с 21 октября 2021 г. по 20 октября 2022 г., Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Соответствие исполнителя (оценщика) требованиям 135-ФЗ	Соответствует
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (пп. Д п. 8 ФСО №3)	К работе над отчетом привлекался оценщик ООО «ИнвестКонсалт» Осташова Татьяна Владимировна. Информация об оценщике представлена в полном объеме. Оценщик принимал участие в подготовке отчета согласно ФСО № 3.
Сведения об оценщике или	Осташова (Михеева) татьяна Владимировна



Информационная открытость

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество (ФЗ-№135 «Об оценочной деятельности в РФ» Статья 8.1. Информационная открытость процедуры оценки http://www.ocenchik.ru/docs/365.html	
Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 984788 от 26 сентября 2008 года. Выдан Московская финансово-промышленная академия Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» № 023686-1 от 02 июля 2021 г.
Стаж работы по специальности	с 2008 года по настоящее время.
Членство в саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ», город Москва, регистрационный номер 662 ОТ 15 ноября 2013 года.
Повышение квалификации	Торгово – промышленная палата российской федерации Ульяновская торгово – промышленная палата повышение квалификации с 26 мая 2014 года по 20 июля 2014 года по программе повышения квалификации «Оценочная деятельность»..
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор N 18-К от 26 июля 2018 года с Осташовой Татьяной Владимировной, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхования (ООО «Абсолют Страхование») (адрес: гор. Москва, ул. Ленинская Слобода дом 26, стр. 4). Страховой полис № 022-073-008667/22года. Срок действия: с 12 июля 2022 года по 11 июля 2023 года. Страховая сумма 5 000 000,00 рублей
Почтовый адрес оценщика Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки http://www.ocenchik.ru/docs/365.html	Московская область, город Королев, микрорайон Первомайский, улица Советская, дом 47 к. 8, кв. 14
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика (ФЗ-№135 «Об оценочной	8-916-119-77-78



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

деятельности в РФ» Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки http://www.ocenchik.ru/docs/365.html	
Адрес электронной почты оценщика Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки http://www.ocenchik.ru/docs/365.html	vkazanowa@yandex.ru
Независимость оценщика	Оценщик является независимым лицом, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
- В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- Статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено обязательное привлечение независимого оценщика при определении цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако Закон о банкротстве не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то есть отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
1. СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономический износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

право отдавать имущество в залог.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.



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

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Примечание. Сравнительный подход реализуется путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

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

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Чистый операционный доход – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- Определение имущественных прав и даты оценки
- Выбор возможных подходов оценки
- Заключение договора на оценку
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки
- Анализ наилучшего использования
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости (ФСО № 2, статья III. Виды стоимости, пункт 5) объекта оценки.

Задание определяет объект оценки:

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, в составе объекта незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), общей площадью 23 808,73 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды,.

Задание определяет дату оценки.

Оценка произведена по состоянию на дату - 26 августа 2022 года

Отчет подготовлен 20 сентября 2022 года.

Задание определяет цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (ФСО № 2, п.7), в том числе при совершении сделок купли-продажи (ФСО № 2, п.4).

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (ФСО № 2, статья I. Общие положения, пункт 4).

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта 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.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В процессе идентификации оценщик осуществляет сбор и обработку:

- - Правоустанавливающей документации;
- - Свидетельств о государственной регистрации права на каждый объект недвижимого имущества, представленный к оценке;
- - Технических паспортов БТИ на каждый объект недвижимого имущества, представленный к оценке;



- - Сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- - Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости;
- - другой информации, связанной с объектом оценки.

Идентификация и техническое освидетельствование объекта оценки выполнены: оценщиком, производившим оценку.

Процесс идентификации включал в себя:

1. Идентификацию каждого объекта в составе имущества.
2. Обзор рынков объекта оценки, соответствующих каждой имущественной группе в составе имущества.
3. Выбор информационных источников, в том числе сборников УПВС, информации Госкомстата РФ, Писем Госстроя РФ, информации публикуемой в СМИ и т.д.
4. Выбор аналогов по отдельным объектам имущества.
5. Математическая обработка полученной информации.
6. Подведение итогов и оформление отчета об оценке

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Сведения, которые должны содержаться в Отчете об оценке в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Объект оценки.

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, в составе объекта незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), общей площадью 23 808,73 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды,

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Источник информации
8	Объект оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных



ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

	АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды	характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
	в том числе	
9	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-000119 от 23 арта 1993 года.
1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Данные технического паспорта

Дата оценки

Дата проведения оценки. Согласно ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на дату - 26 августа 2022 года

Отчет подготовлен 20 сентября 2022 года.

Обследование имущества, представленного к оценке.

Обследование объектов недвижимого имущества осуществлено на основе выезда оценщика на место обследования по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34»

В процессе выезда оценщика на место было проведено обследование объектов недвижимого имущества, изучение представленной документации, составление фотоматериалов.

Процедура обследования произведена в соответствие с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц:

В процессе проведенного обследования замечаний и претензий со стороны присутствующих лиц не поступило.

Целью проведения обследования объектов недвижимого имущества, является:

- определение состояния использованных строительных материалов и строительных конструкций;
- определение состояния не использованных строительных материалов и строительных конструкций, находящихся на строительной территории и непосредственно на этажах здания;



- определение возможности демонтажа (разборки) строительных материалов и конструкций с целью последующей реализации в рамках конкурсного производства.

Обследование осуществлялось в соответствии с СП 13-102-2003 «ПРАВИЛА ОБСЛЕДОВАНИЯ НЕСУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ» (Дата введения свода правил 2003-08-21, статус документа «Актуален, действующий»).

Согласно СП 13-102-2003, раздел 5.1, обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводится, в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению обследования;
- предварительное обследование;
- детальное обследование.

В процессе работы были проведены все три этапа обследования.

Таблица

Этап 1. Подготовительные работы:

№	Наименование работ	Результат проделанной работы
1	Ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением	Работы проведены по месту нахождения объектов оценки.
2	Подбор и анализ проектно-технической документации	Анализ проектно-технической документации

Этап 2. Предварительное обследование

№	Наименование работ	Результат проделанной работы
1	Визуальное обследование конструкций существующих пристроек	В ходе работы было проведено сплошное визуальное обследование состояния строительных материалов и строительных конструкций, выявление общестроительных характеристик с проведением необходимых замеров.

Этап 3. Детальное обследование

№	Наименование работ	Результат проделанной работы
1	Обмер количественных параметров существующих пристроек	Были проведены работы по обмеру необходимых количественных параметров законченного капитальным ремонтом зданий
2	Определение конструктивных материалов	Были определены материалы основных несущих конструкций и их элементов
3	Определение характеристик материалов железобетонных конструкций	При обследовании железобетонных конструкций были обследованы бетоны, песчано-гравийные смеси, арматура, крепежные элементы. Кроме того, были изучены нормативные документы, технологические приемы и решения, действовавшие в период возведения объекта.
4	Определение характеристик материалов каменных конструкций	В процессе работы были взяты пробы каменных материалов непосредственно из тела обследуемой конструкции и близлежащих участков, для доказательства идентичности применяемых на этих



		участках материалов
		Определение характеристик материалов металлических конструкций
5	Определение характеристик гидро и теплоизоляции	В процессе работы были обследованы стяжки, подготовка под полы, гидроизоляция, утеплитель или звукоизоляционная засыпка, подшивка, штукатурка

Обследование объектов имущества, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами, а именно:

Госты. Конструкции. Железобетонные.

- ГОСТ 13015.0-83 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Общие технические требования
- ГОСТ 13015.1-81 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Приемка
- ГОСТ 13015.2-81 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Маркировка
- ГОСТ 13015.3-81 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Документ о качестве
- ГОСТ 13015.4-84 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Правила транспортировки и хранения
- ГОСТ 17538-82 (1999) КОНСТРУКЦИИ И ИЗДЕЛИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ДЛЯ ШАХТ ЛИФТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ
- ГОСТ 17625-83 (1987) Конструкции и изделия железобетонные. Радиационный метод определения толщины защитного слоя бетона, размеров и расположения арматуры
- ГОСТ 18048-80 (1999) Кабины санитарно-технические железобетонные. Технические условия
- ГОСТ 18979-90 Колонны железобетонные для многоэтажных зданий. Технические условия
- ГОСТ 18980-90 Ригели железобетонные для многоэтажных зданий. Технические условия
- ГОСТ 20182-74 (1988) Конструкции асбестоцементные клееные. Метод определения прочности клеевых соединений при сдвиге
- ГОСТ 20213-89 Фермы железобетонные. Технические условия
- ГОСТ 23009-78 (1990) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Условные обозначения (марки)
- ГОСТ 23899-79 Колонны железобетонные под параболические
- ГОСТ 23972-80 Фундаменты железобетонные для параболических лотков. Технические условия



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- ГОСТ 24476-80 (1989) Фундаменты железобетонные сборные под колонны каркаса межвидового применения для многоэтажных зданий. Технические условия
 - ГОСТ 24992-81 Конструкции каменные. Метод определения прочности сцепления в каменной кладке
 - ГОСТ 27108-86 Конструкции каркаса железобетонные для многоэтажных зданий с безбалочными перекрытиями. Технические условия
 - ГОСТ 27751-88 (с изм. 1 1999) Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету
 - ГОСТ 28089-89 Конструкции строительные стеновые. Метод определения прочности сцепления облицовочных плиток с основанием
 - ГОСТ 28574-90 (СТ СЭВ 6319-88) Защита от коррозии в строительстве. Конструкции бетонные и железобетонные. Методы испытаний адгезии защитных покрытий
 - ГОСТ 28575-90 (СТ СЭВ 6320-88) Защита от коррозии в строительстве. Конструкции бетонные и железобетонные. Испытание паропроницаемости защитных покрытий
 - ГОСТ 30643-98 Конструкции строительные с тепловой изоляцией. Метод определения санитарно-химических характеристик
 - ГОСТ 5742-76 (1995) Изделия из ячеистых бетонов теплоизоляционные
 - ГОСТ 8717.0-84 (1987) Ступени железобетонные и бетонные. Технические условия
 - ГОСТ 9818-85 (1989) Марши и площадки лестниц железобетонные. Технические условия
 - ГОСТ 8020-90 (с погр. 1991) Конструкции бетонные и железобетонные для колодцев канализационных, водопроводных и газопроводных сетей. Технические условия
 - ГОСТ 8829-94 Изделия строительные железобетонные и бетонные заводского изготовления. Методы испытаний нагружением. Правила оценки прочности, жесткости и трещиностойкости
 - СТ СЭВ 4419-83 Защита от коррозии в строительстве. Конструкции строительные. Термины и определения
 - СТ СЭВ 5060-85 Надежность строительных конструкций и оснований. Конструкции пластмассовые. Основные положения по расчету
- Госты. Материалы. Кровельные и гидроизоляционные
- ГОСТ 2697-83 (1984) Пергамин кровельный. Технические условия
 - ГОСТ 7415-86 (1995) Гидроизол. Технические условия
 - ГОСТ 10296-79 (1993) Изол. Технические условия
 - ГОСТ 10923-93 Рубероид. Технические условия
 - ГОСТ 15879-70 (1991) Стеклорубероид. Технические условия
 - ГОСТ 20429-84 (1985) Фольгоизол. Технические условия



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- ГОСТ 30547-97 Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия (взамен ГОСТ 4.203-79, 2551-75, 23835-79, 26627-85)

Строительные нормы и правила (СНиП)

- СНиП 10-01-94 "Система нормативных документов в строительстве основные положения".
- СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений"
- СНиП 2.04.01-85 "Внутренний водопровод и канализация".
- СНиП 2.04.05-91 "Отопление, вентиляция и кондиционирование".
- СНиП 2.04.09-94 "Пожарная автоматика зданий и сооружений".
- СНиП 23-05-96 "Естественное и искусственное освещение".
- СНиП II-25-80 "Деревянные конструкции"

Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год

Наименование объекта оценки: Земельный участок

Кадастровый номер; 77:01:0001092:34

Адрес (место расположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34

Тип	Земельный участок
Статус	Ранее учтенный
Почтовый индекс	127051
Кад. стоимость	193,056,177.30 руб. заказать справку
Площадь	4242 м2
Утв. стоимости	09.12.2016
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенны
Арест, залог и т.д.	возможны ограничения проверить
По документам	СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОЧИХ ЗЕМЕЛЬ УЧРЕЖДЕНИЙ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Постановлен на учёт	01.01.2007
Обновление от	23.06.2020

<https://roskarta.com/map/77:01:0001092:34>

Характеристика объекта оценки.

Наименование объекта: Земельный участок

Кадастровый номер объекта: 77:01:0001092:34

Адрес (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34

Тип объекта: Земельный участок

Статус объекта: Ранее учтенный

Почтовый индекс объекта: 127051

Кадастровая стоимость: 193 056177,30 руб.

Площадь объекта: 4242 м²

Утв. стоимости: 09.12.2016

Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенны

Арест, залог и т.д.: возможны ограничения

проверить

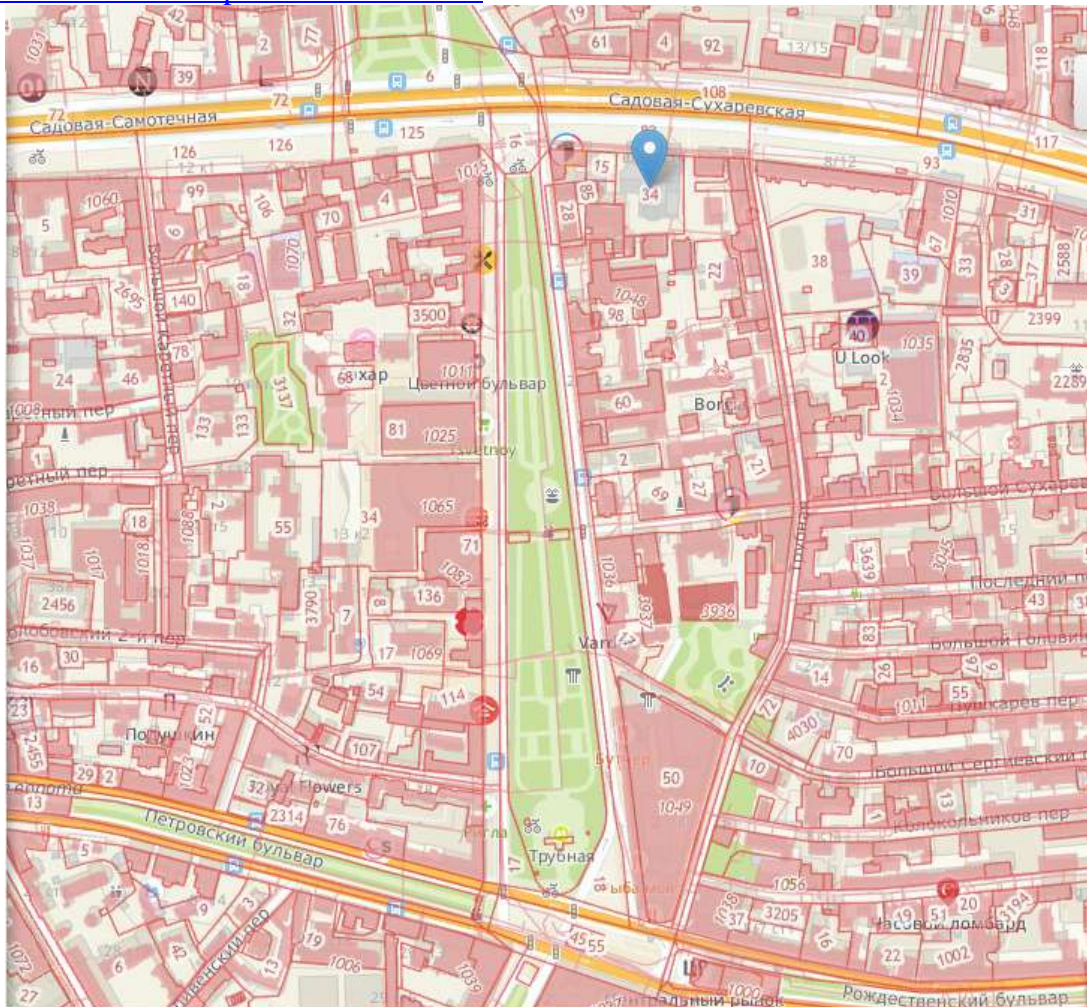
По документам: СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОЧИХ
ЗЕМЕЛЬ УЧРЕЖДЕНИЙ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА.

Категория земель: Земли населенных пунктов

Постановлен на учёт: 01.01.2007

Обновление от: 23.06.2020

<https://roskarta.com/map/77:01:0001092:34>



<https://roskarta.com/map/77:01:0001092:34>



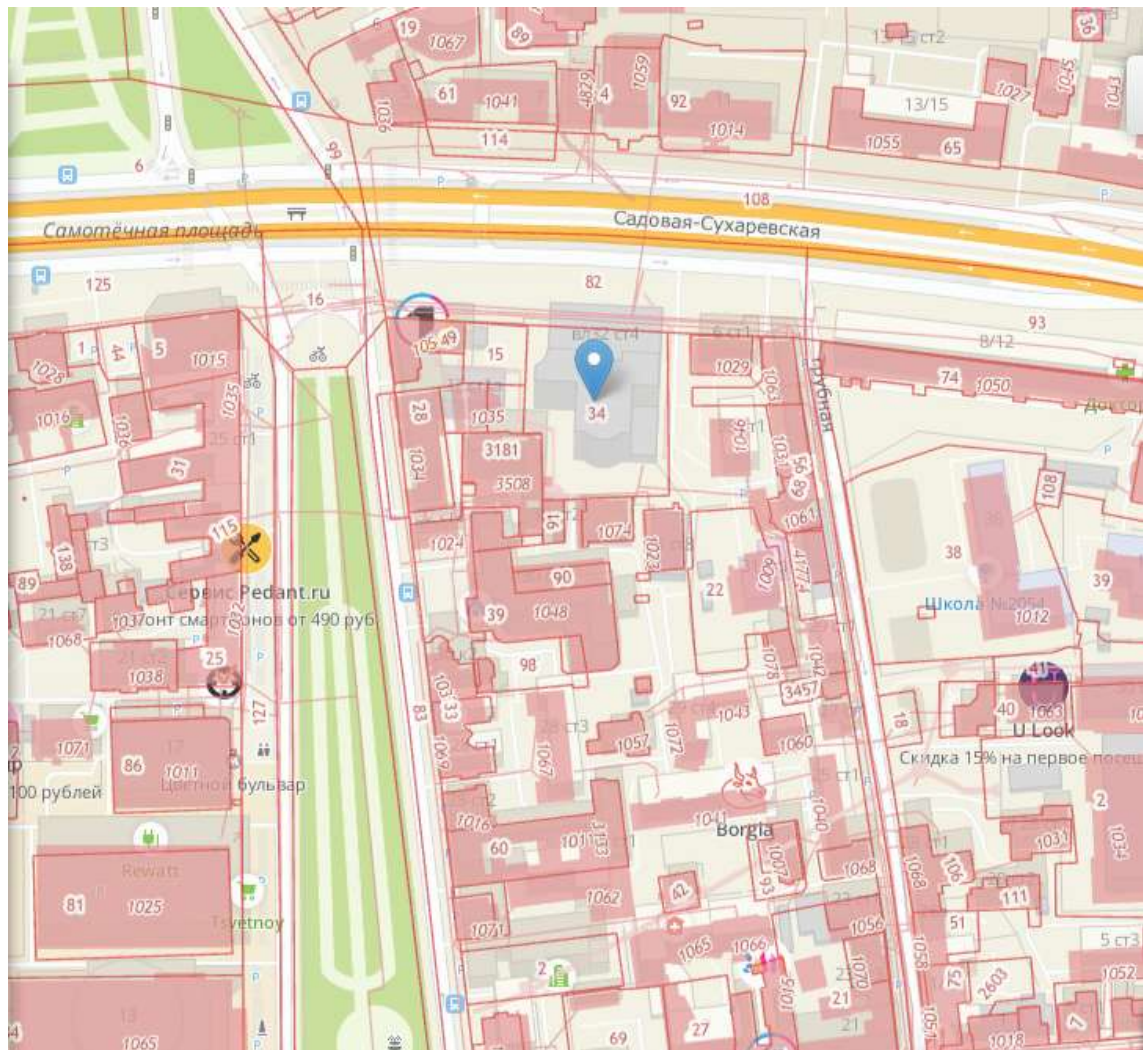
Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



<https://roskarta.com/map/77:01:0001092:34>

Оцениваемые права: право аренды;

Вид аренды: долгосрочная аренда;

Основание возникновения аренды: Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-000119 от 23 арта 1993 года.

Дата начала арендных отношений: 16.02.1993 год

Срок, на который оформлено право аренды: 49 лет.

Дата окончания арендных отношений: 15.02.2042 год

Оставшийся период аренды (до окончания договора аренды): осталось 20 лет.



Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.

Итоги и выводы обследования

В процессе обследования были выявлены основные характеристики объектов имущества. Полученные данные приведены в таблице. Таблица.

№ п/п	Наименование	Текущее состояние объекта
1	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	Земельный участок застроен объектом недвижимого имущества, зданием культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенный по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.
2	Объект недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенный по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Объект незавершен строительством. Работы по консервации объекта не произведены. Имеет место существенный совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.

Величина балансовой стоимости объектов оценки.

В процессе обследования были выявлены величины балансовой стоимости объектов имущества.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

№ п/п	Наименование	Остаточная балансовая стоимость, выраженная в рублях
1	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для	Информация отсутствует



	размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	
2	Объект недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенный по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Информация отсутствует

Характеристика объектов оценки

Детальные данные об объектах оценки представлены в таблице.

Таблице

Характеристика объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.

	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	Вид недвижимого имущества	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.
2	Место нахождения	г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34»
3	Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г.
4	Кадастровый номер	77:01:0001092:3031
5	Существующие ограничения, обременения права	Оценивается без учета обременений.
6	Число этажей	10 надземных; 4 подземных
7	Группа капитальности	I
8	Вид внутренней отделки	Отсутствует
9	Общая площадь	23 808,73 кв.м.
10	Высота	от 2,80 м до 3,70 м.
11	Строительный объем	85 678,68 куб.м.
12	Текущее использование	По назначению. Не используется. Незавершен строительством.
	Строительные характеристики	
1	Фундаменты	Бетонные, ленточные
2	Стены (наружная отделка)	Ж/Б
3	Перегородки	Ж/Б
4	Перекрытия	Ж/Б
5	Крыша	Отсутствует.
6	Полы	бетон



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

7	Двери	металлические, стандартные.			
8	Окна	глухие, стандартные блоки			
9	Внутренняя отделка	Без отделки. Местами (фрагментарно) окраска, обшивка гипсокартон, кирпич			
	Инженерно-коммуникационные связи				
1	Отопление	По факту отсутствует.			
2	Водопровод	По факту отсутствует.			
3	Канализация	По факту отсутствует.			
4	Горячее водоснабжение	По факту отсутствует.			
5	Радио	По факту отсутствует.			
6	Телефон	По факту отсутствует.			
7	Вентиляция принудительная	По факту отсутствует.			
8	Лифты	По факту отсутствует.			
9	Электроосвещение	По факту отсутствует.			
10	Прочие работы	По факту отсутствует.			
	Величина физического износа				
1	Наименование конструктивного элемента	Описание	Удельный вес в %	Процент износа в %	Процент износа к строению в %
2	Фундамент	Удовлетв	8	39	3,12
3	Наружные стены	Удовлетв	31	46	14,26
4	Перекрытия	Удовлетв	17	46	7,82
5	Крыша	Удовлетв	7	50	3,50
6	Полы	Удовлетв	9	46	4,14
7	Проемы (Двери и окна)	Удовлетв	8	46	3,68
8	Внутренняя отделка	Удовлетв	4	46	1,84
9	Электро-сантехнические устройства	Удовлетв	3	51	1,53
10	Прочие работы	Удовлетв	13	47	6,11
	Итого:		100%		46,00

Текущее состояние объекта

Объект незавершен строительством.

Объект не используется

Иллюстративные материалы.

В отчете приводятся фотографии объекта недвижимого имущества, характеризующие внешний вид, конструктивные особенности, текущее состояние фасада и внутренних помещений.



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внешней части объекта оценки



Фотографии внешней части объекта оценки



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внешней части объекта оценки



Фотографии внешней части объекта оценки



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внешней части объекта оценки



Фотографии внешней части объекта оценки



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внешней части объекта оценки



Фотографии внешней части объекта оценки



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внешней части объекта оценки



Фотографии внешней части объекта оценки



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внешней части объекта оценки



Фотографии внешней части объекта оценки



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внутренних частей объекта оценки



Фотографии внутренних частей объекта оценки



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внутренних частей объекта оценки



Фотографии внутренних частей объекта оценки



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внутренних частей объекта оценки



Фотографии внутренних частей объекта оценки



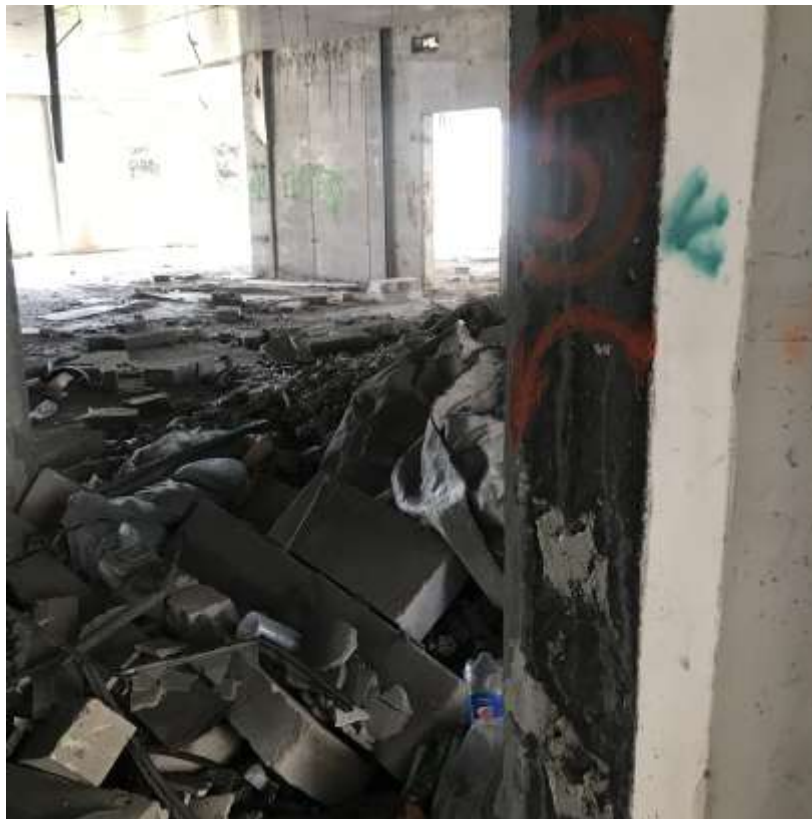
Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС



Фотографии внутренних частей объекта оценки



Фотографии внутренних частей объекта оценки



Фотографии внутренних частей объекта оценки



Фотографии внутренних частей объекта оценки

3.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м. находится в границах Мещанского муниципального района города Москвы

Территория района представляет собой историческую местность, известную со времен основания Москвы. В середине XII века здесь, во владениях легендарного боярина Стефана Кучки, остановился князь Юрий Долгорукий. Одно из первых названий Москвы «Кучково поле» – местность между современной Лубянской площадью и Сретенскими воротами. Первая небольшая крепость была построена по приказу Юрия Долгорукого в 1156 г. в устье реки Неглинной, которая сегодня составляет одну из границ территории района, имя ее сохранилось в названии Неглинной улицы.

По центральному транспортному лучу нынешнего Мещанского района – улицам Большая Лубянка, Сретенка и Проспект Мира проходила дорога в северные земли Руси, во Владимиро-Суздальское княжество, Ярославль. Издревле по этой дороге шли паломники в Троице-Сергиев монастырь, к преподобному Сергию, за что и назвали ее в народе Святой дорогой.

В 70-х годах XVII в. местность в начале современного Проспекта Мира заселяется выходцами из белорусских, польских, литовских городов. По-польски город называли «мястом», а горожан «месчанами». Так слово «мещане», т.е. «горожане», прочно вошло в русский язык, а на территории Москвы возникла Мещанская слобода. Основными занятиями жителей были ремесла и торговля.

Горожане вели слободской уклад жизни и имели передовое по тем временам выборное самоуправление.

Особенности Мещанского района:

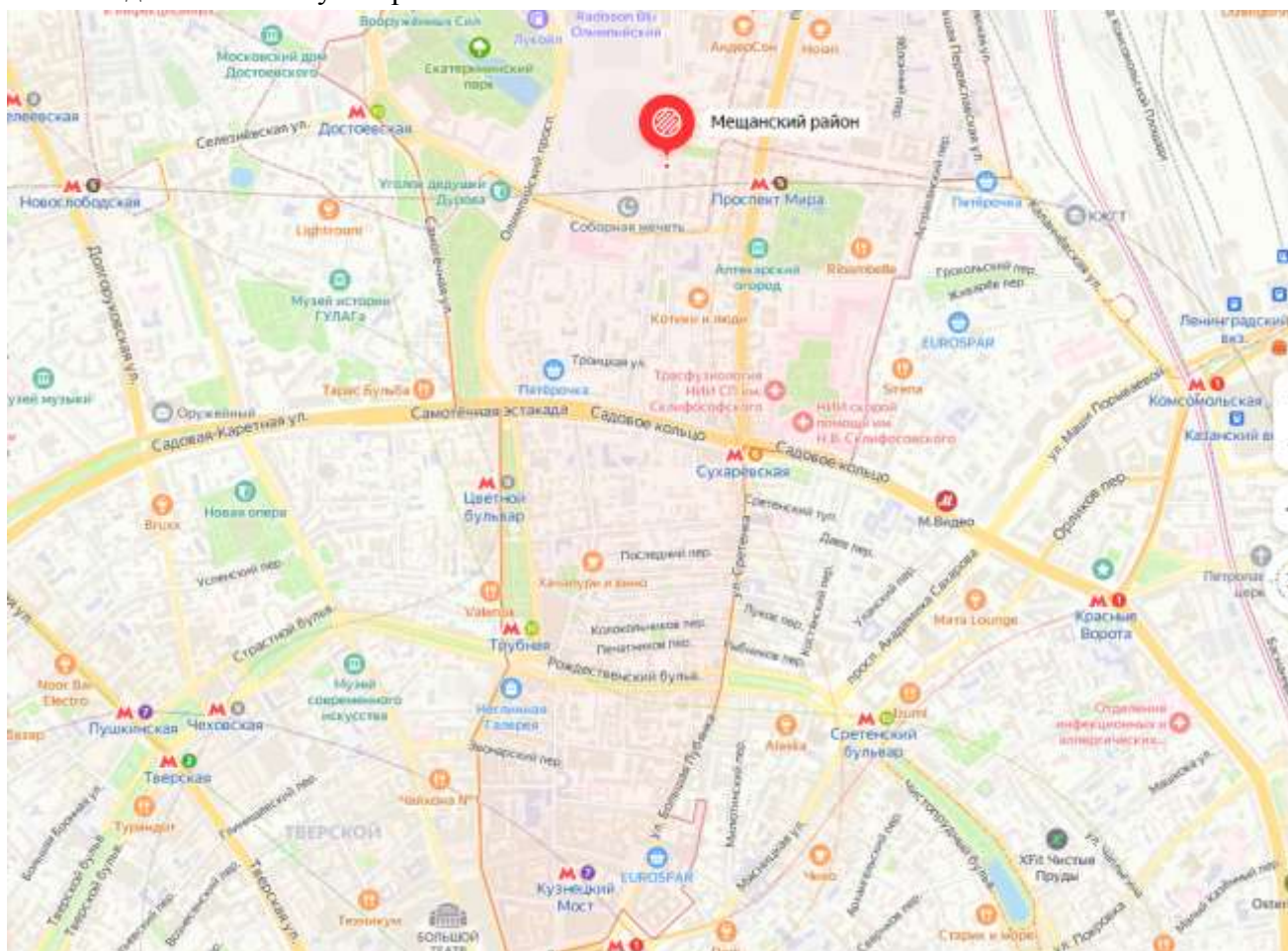
- -75% археологических заповедников, находящихся на территории Москвы, расположены в Мещанском районе.
- -Большинство исторических зданий относится к объектам исторического и культурного наследия федерального и регионального значения.
- На территории района находятся соборная мечеть, 12 действующих православных церквей и два монастыря – Сретенский и Рождественский– символы героической борьбы русского народа против монголо-татарского ига.

Давно и успешно работает Музей истории Мещанского района – один из немногих районных музеев Москвы. Хорошо известны москвичам, расположенные в районе учреждения культуры – Центральный Дом работников искусства, Центральный Дом учителя, старейшие в Москве Театр Российской Армии, уголок Дурова и филиал театра им. В. Маяковского, а также современные экспериментальные театральные площадки – Школа современной пьесы и Школа драматического искусства.

В районе много выставочных залов, крупнейший – Дом художника на Кузнецком мосту, галерей и музеев, в том числе мемориальных – дом-музей В. Васнецова, дом-музей М. Щепкина, дом-музей В. Брюсова; музеи, посвященные военной истории страны и истории контрразведки, Центральный музей Вооруженных сил, Музей морского флота, Центральный музей МВД России, Историко-демонстрационный зал генеральной службы контрразведки РФ.

На территории района функционирует СК «Олимпийский» – крупнейший в Европе крытый стадион на 45 тысяч зрителей, построенный специально к Олимпиаде-80, который позволяет проводить соревнования не только по летним, но и традиционно зимним видам спорта. К тому же в наше время СК «Олимпийский» – ещё и одна из главных московских концертных площадок.

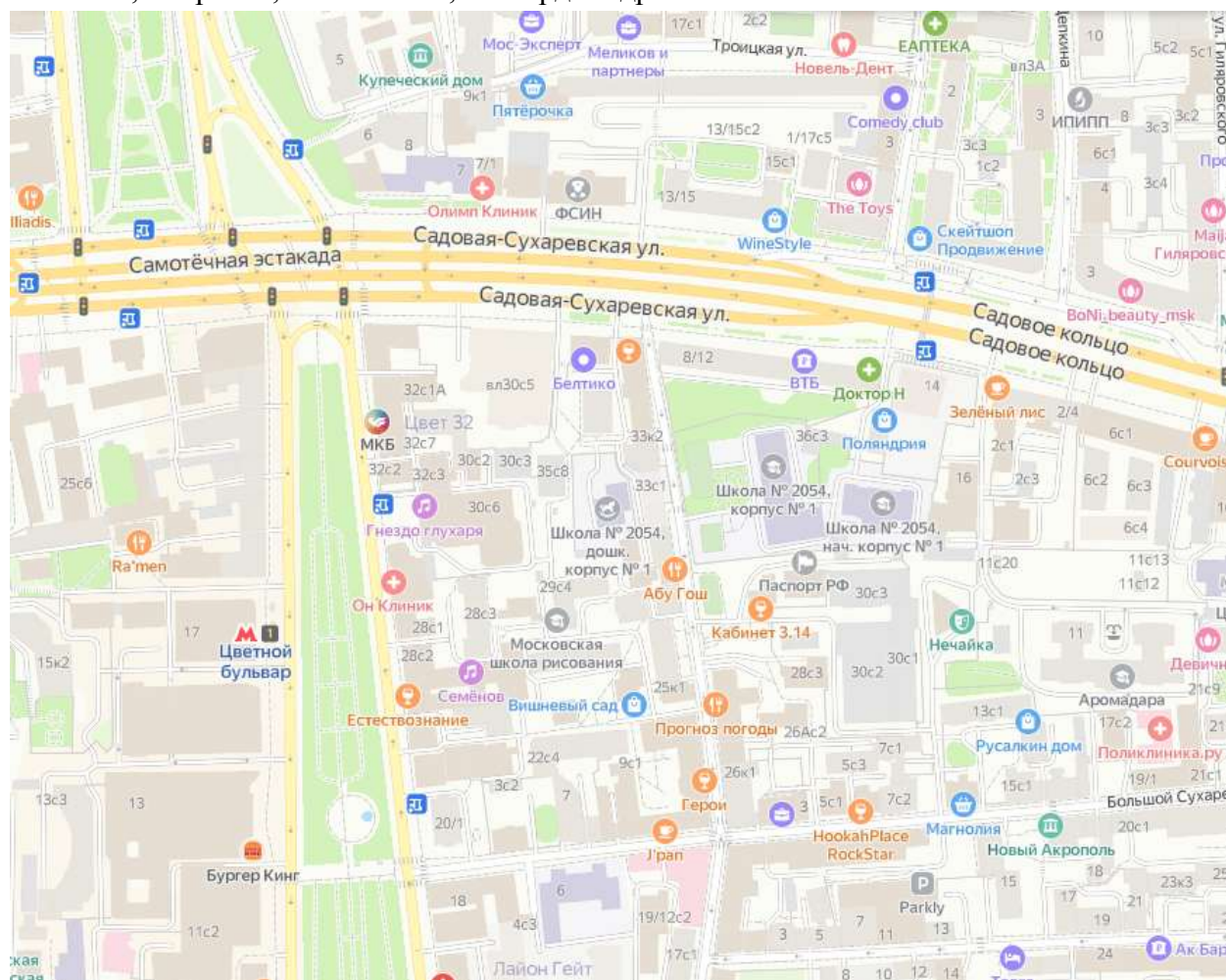
На территории нынешнего Мещанского района в 1706 г. по указу Петра I был заложен Аптекарский огород, ставший позже первым Ботаническим садом в Москве. К другим крупным зеленым зонам района, местам массовых гуляний и отдыха москвичей относятся Екатерининский сад и парк Фестивальный, Сретенский, Цветной и Рождественский бульвары.



https://yandex.ru/maps/213/moscow/geo/meshchanskiy_rayon/53211699/?from=tabbar&l=37.628644%2C55.778102&source=serp_navig&z=14

Издrevле символом района считалась знаменитая Сухарева башня – интереснейшее архитектурное строение XVII в. История башни тесно связана с жизнью страны, Москвы, района, судьбами людей. Вопрос о ее восстановлении активно обсуждается в настоящее время в деловых и общественных кругах Москвы.

Мещанский район знаменит своими архитектурными памятниками – древними палатами, городскими усадьбами, доходными домами и особняками. Уникальными из них являются палаты князей Хованских, городская усадьба графа Ростопчина, Странноприимный дом графа Шереметева, бывший Екатерининский институт и др. Эти и другие постройки связаны с именами известнейших архитекторов – Баженова, Назарова, Казакова, Кваренги, Ухтомского, Жилярди и др.



https://yandex.ru/maps/213/moscow/geo/meshchanskiy_rayon/53211699/?from=tabbar&l=37.628644%2C55.778102&source=serp_navig&z=14

Сферу торговли района представляют не только такие крупные торговые дома как «Детский мир», ТК «Крестовский», «Садовая галерея», но и любимые москвичами небольшие и редкие по тематике магазины «Книжная лавка писателя», «Ноты», «Лавка архитектора».

Знаменитые Сандуновские бани известны далеко за пределами Москвы и являются одной из достопримечательностей города.

Жизнь района связана и с индустрией высокой моды – здесь расположен существующий давно Дом моделей одежды «Кузнецкий мост» и созданный позже «Дом высокой моды Славы Зайцева».

На территории этого района Москвы располагаются крупнейшие медицинские учреждения столицы. Это, прежде всего НИИ скорой помощи им. Склифосовского и больница МОНИКИ (бывшая Староекатерининская).

Крупнейшими образовательными учреждениями Москвы, расположенными в Мещанском районе, являются Архитектурный институт и Театральное училище им. Щепкина, работают 1 художественная и 4 музыкальные школы. Высоким уровнем образования отличаются все 11 школ района, среди которых широко известны в Москве 2 французские, 1 немецкая, 1 английская и физико-математические спецшколы.

С конца XIX века находятся на территории района важнейшие финансовые учреждения и банки – Центральный банк России, Банк внешней торговли и др.

Мещанский район, сыгравший значительную роль в истории Москвы, обладающий уникальными культурными ресурсами, всегда привлекал москвичей и гостей города.

<https://meschanka.mos.ru/about/a-brief-description-of-the-area.php>

3.3. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ

Оценивается право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, возникшее на основании Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-01-000119 от 23 арта 1993 года.

Договор аренды

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. Таким образом, договор аренды является гражданско-правовым договором.

По договору аренды арендодатель принимает обязательство передать арендатору имущество во временное владение и пользование.

Арендатор обязан осуществлять платежи в виде арендной платы.

Виды договоров аренды

Виды договоров аренды:

- договор субаренды;
- договор аренды квартиры;
- договор аренды нежилого помещения;
- договор аренды автомобиля;
- договор аренды транспортного средства;
- договор аренды жилого помещения;



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- договор аренды оборудования;
- договор аренды земельного участка;
- договор аренды гаража;
- договор финансовой аренды (лизинг);
- договор аренды предприятия;
- договор аренды имущества;
- договор аренды с правом выкупа.

Договоры аренды и действующее законодательство

Договоры аренды регулируются нормами ГК РФ.

Также к нормативно-правовым актам, которые регулируют договоры аренды, следует отнести:

- Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»;
- транспортные уставы (они регулируют аренду транспортных средств);
- Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»;
- Водный кодекс РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс РФ от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ, регулирующий аренду лесных участков;
- ст. 22 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, регулирующего аренду земельных участков;
- Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Предмет договора аренды

Предметом договора аренды является любое индивидуально-определенное имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств.

Имуществом считается любая непотребляемая индивидуально-определенная вещь в состоянии, которое соответствует условиям договора аренды и назначению вещи со всеми необходимыми принадлежностями и необходимыми первичными документами.

Отметим, что при заключении договора аренды необходимо придерживаться обязательному требованию, которое заключается в подробном описании имущества, передаваемого в аренду.

Стороны договора аренды

Сторонами по договору аренды выступают арендодатель и арендатор.

В роли сторон могут выступать все субъекты гражданских правоотношений, а именно:

- физические и юридические лица,
- а также государство. В этом случае государство в арендных отношениях действует через свои органы.

Таким образом, сторонами по договору аренды являются:

Арендодатель – лицо, обязующееся предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

лица, правомочные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Арендатор – лицо, которому арендодатель обязуется предоставить имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Отметим, что арендатором может выступать любое лицо.

Наряду с этим в ряде случаев состав арендаторов может быть ограничен законодательством. Так, например, по договору аренды предприятия и договору лизинга обе стороны должны являться предпринимателями (ст. 656 и 665 ГК РФ), а в договоре бытового проката арендодатель должен быть предпринимателем (п. 1 ст. 626 ГК РФ).

Условия договора аренды

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие однозначно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным.

При несоответствии переданного имущества условиям договора арендодатель обязан по выбору арендатора либо безвозмездно устранить недостатки, или соразмерно уменьшить арендную плату, или возместить арендатору расходы на устранение недостатков, или принять арендную плату за вычетом расходов по устранению недостатков. Арендодатель по требованию арендатора должен заменить несоответствующее имущество соответствующим.

При наличии обременения в виде залога или сервитутов арендодатель обязан предупредить об этом арендатора. При нарушении этого условия арендатор имеет право требовать либо уменьшения арендной платы, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Объект аренды

В аренду могут быть переданы:

- земельные участки и другие обособленные природные объекты;
- предприятия и другие имущественные комплексы;
- здания, сооружения, оборудование;
- транспортные средства
- другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным.

Форма договора аренды

Договор аренды между физическими лицами, заключенный на срок более одного года, а также, если одной из сторон является юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

При аренде недвижимого имущества договор аренды также должен быть заключен в письменной форме.

Государственная регистрация договора аренды

Согласно статье 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды должен быть заключен в письменной форме.

В устной форме договор аренды может быть заключен в следующих случаях:

1. Если ни одной из сторон договора аренды не является юридическое лицо;
2. Если срок договора аренды не превышает один год;
3. Если в аренду сдается движимое имущество.

Договор аренды недвижимого имущества, который заключается на срок более года, должен быть зарегистрирован в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии того субъекта, где находится сдаваемое в аренду помещение.

Срок договора аренды

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Отметим, что срок договора аренды не является существенным условием договора.

На практике различают: срок действия договора аренды и срок, в течение которого имущество должно быть передано арендатору. Такой срок передачи имущества прописывается в договоре аренды либо срок передачи имущества предполагается как разумный). Соблюдение этого срока имеет значение. Так как в этом случае непередача имущества арендатору приводит к тому, что арендатор имеет право потребовать возмещения убытков и передачи имущества либо арендатор имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков.

Предоставление арендованного имущества

Арендодатель обязан предоставить имущество арендатору в состоянии и сроки, предусмотренные договором аренды.

Если иное не предусмотрено договором аренды, имущество должно передаваться с техническим паспортом, сертификатом качества и иными принадлежностями.

Если сданное в аренду имущество, технические документы и иные его принадлежности не были переданы арендодателем, то арендатор имеет право:

1. Истребовать имущество или технические документы и иные его принадлежности у арендодателя;
2. Расторгнуть договор аренды;
3. Возместить причиненные ему убытки.

Арендная плата

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом –



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

арендную плату. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Если арендатор нарушает сроки внесения арендной платы, арендодатель может требовать от арендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

Содержание арендуемого имущества

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт и нести расходы по содержанию арендуемого имущества.

Арендодатель обязан проводить капитальный ремонт. В случае если арендодатель не произвел капитальный ремонт помещения, то арендатор имеет право:

1. произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы. То есть, если капитальный ремонт произведен арендатором, то в этом случае арендатор вправе требовать возмещения понесенных расходов;
2. потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
3. потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Улучшения арендуемого имущества, произведенные арендатором

Улучшения подразделяются на отделимые улучшения и неотделимые улучшения.

Отделимые улучшения являются собственностью арендатора, а неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя.

Досрочное расторжение договора аренды

Арендодатель может досрочно расторгнуть договор аренды в судебном порядке если арендатор:



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

1. пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает состояние арендуемого имущества;
3. не вносит арендную плату более двух раз подряд;
4. не производит капитального ремонта имущества, если это является обязанностью арендатора согласно договору аренды или закона.

Арендатор может досрочно расторгнуть договор аренды в судебном порядке в следующих случаях:

1. арендодатель не предоставил арендованное имущество арендатору;
2. создает арендатору препятствия в пользовании арендованным имуществом;
3. арендованное имущество имеет существенные недостатки, которые не были оговорены арендодателем и они не были и не могли быть обнаружены арендатором при заключении договора;
4. арендодатель не производит капитальный ремонт арендованного имущества, если это является его обязанностью по договору;
5. имущество стало непригодным для использования по причинам независящим от арендатора.

Указанный перечень оснований досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендодателя или арендатора не является исчерпывающим, а потому он может быть расширен сторонами в договоре.

Преимущественное право аренды

Арендатор, исполнявший договор аренды без каких-либо нарушений имеет право на преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

Если арендатор намеревается заключить договор аренды на новый срок он должен письменно об этом уведомить арендодателя. Срок направления такого уведомления может быть определен в договоре аренды. Если в договоре аренды это срок не предусмотрен, то такое уведомление должно быть направлено арендатором в разумный срок.

Если арендодатель отказался заключать с арендатором договор на новый срок, а в течение года заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе обратиться в суд с иском о переводе прав и обязанностей арендатора на себя и/или о возмещении причиненных убытков.

Продление договора аренды также происходит, если арендованное имущество остается в пользовании арендатора по истечении срока договора аренды и арендодатель этому не возражает. В этом случае договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Возврат арендуемого имущества

Арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором арендатор получил имущество в аренду изначально, с учетом нормального износа.

Если имущество не возвращено в срок, то в этом случае арендатор обязан осуществить платеж в виде арендной платы за все время просрочки, даже если он больше



не пользовался арендуемым имуществом.

Прекращение договора аренды

Основания прекращения договора аренды:

- исполнение договора;
- соглашение сторон о расторжении договора;
- ликвидация юридического лица в случае, если юридическое лицо является арендатором или арендодателем (ст. 419 ГК РФ);
- исковое требование в суд одной из сторон. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом при наличии существенных нарушений одной из стороной условий договора.

https://www.audit-it.ru/terms/agreements/dogovor_arendy.html

Оцениваться право собственности на объект незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.

Содержание прав собственности - это сумма трех прав: права владения, права пользования и права распоряжения определенной вещью.

Содержание права собственности:

Владение имуществом - фактическое обладание имуществом, т.е. реальная возможность им пользоваться, а также возможность его удержания при себе, хранение, перемещение

Пользование имуществом - извлечение из имущества полезных свойств, доходов для удовлетворения потребностей

Распоряжение имуществом - определение юридической (дарение, продажа, залог и т. д.) и фактической (уничтожение, потребление и т. д.) судьбы имущества

Владение - фактическое обладание вещью. Вещью могут владеть ее собственник, арендатор, хранитель, комиссионер, подрядчик.

Пользование заключается в извлечении из вещи полезных свойств с целью удовлетворения своих потребностей.

Распоряжение - определение юридической и фактической судьбы вещи.

Определение фактической судьбы вещи заключается в решении о ее дальнейшем использовании или уничтожении. Определение юридической судьбы вещи связано с ее продажей, дарением, сдачей в аренду. Распоряжаться вещью может только собственник, а , владеть и пользоваться ею, кроме него, могут другие лица, если собственник передал им права на данную вещь.

В Российской Федерации признаны частная, коллективная, государственная, муниципальная и собственность общественных организаций.

Формы собственности в Российской Федерации

Государственная собственность:



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации
(федеративная собственность)

- имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации: республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации)

Частная собственность:

собственность физических лиц (граждан)

собственность юридических лиц, в том числе коммерческих и некоммерческих, общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов

Муниципальная собственность:

имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям

Иные формы собственности:

личная собственность

собственность иностранных государств

иные формы собственности

По действующему законодательству право собственности на имущество можно приобрести в результате:

изготовления или создания для себя новой вещи;

использования старого имущества и получения доходов, продукции, плодов; купли-продажи, мены, дарения, иной сделки по отчуждению имущества в свою пользу; наследования;

правопреемства;

членства в жилищном, жилищно-строительном, дачном гаражном и иных кооперативах и выплаты пая за соответствующее имущество; находки;

обнаружения клада;

ухода за безнадзорными животными.

В каждом из названных случаев право собственности возникает и прекращается в строго определенном законом порядке.

Имущество может находиться в собственности одного лица или нескольких. Закон определяет понятие и основания возникновения общей собственности с установлением долей и без него. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) или в силу закона.

Закон определяет различные средства защиты прав собственника: например, он имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, потребовать устранения препятствий в пользовании своим имуществом. Защита права собственности осуществляется судами - общими арбитражными или третейскими.

<https://www.advokart116.ru/prava-sobstvennosti/>

3.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.



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

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Вывод: оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом использования земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и последующей эксплуатации прочих земель учреждений культуры и искусства (для строительства и последующего использования (эксплуатации) незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.).

3.6. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКАЯ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица

№	Наименование документа
1	Решением Арбитражного суда г. Москвы Дело № А40-10363/21-71-28 Б от 11.07.2022 (дата объявления резолютивной части) ООО Центр духовного и физического совершенствования женщины «Женский Центр» (сокращенное наименование - ООО «Женский центр», адрес местонахождения: 127051, МОСКВА ГОРОД, 1-Й КОЛОБОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, 10, ОГРН: 1027739187112, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002, ИНН: 7703091325, КПП: 770701001) признано несостоятельным (банкротом).
2	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-000119 от 23 арта 1993 года.
3	Выписка из ЕГРН на земельный участок, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
4	Кадастровый паспорт земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
5	Технический паспорт на объект недвижимого имущества, представляющий собой незавершенное



	строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.
6	Поэтажный план объекта недвижимого имущества, представляющий собой незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.
7	Экспликация объекта недвижимого имущества, представляющий собой незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.
8	Выписка из Росреестра на объект недвижимого имущества, представляющий собой незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.
9	Данные информационной базы Росреестра https://kadbase.ru/
10	Дополнительная информация

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (ФСО N 3):

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

Данные об итогах анализа представленной заказчиком информации, приведены в таблице.

Таблица. Анализ представленной Заказчиком информации.

Информация о виде прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности, на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих права собственника оцениваемого имущества (правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы (контракт, договор купли-продажи/поставки и т.п.)	<u>Отражено</u>
-------------------------------------	---	-----------------



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Сопоставление данных об Объектах оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/спецификации (тех. паспортам, спецификации к договору и т.п.)	<u>Проведено</u>
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установления наличия/отсутствия обременений имущества на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, право собственности на которое оценивается, включая обременения залогом или долговым обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии)	<u>Проведено</u>
Установление данных о местонахождении Объектов оценки	Установление правовых оснований установки/нахождения/хранения оцениваемого имущества по фактическому адресу нахождения на основании соответствующих документов	<u>Проведено</u>
Установление дополнительных характеристик Объектов оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права собственности на которое оценивается, в том числе описание соответствующих прав	<u>Проведено</u>

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

- Методические рекомендации об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков.
- Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
- Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»)
- Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но 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

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2022 ГОДА.

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля).

В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее).

Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году).



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 29 ЯНВАРЯ ПО 4 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 4 фев					2021 год
	Вес, %	z/z	с начала месяца	29 янв - 4 фев	22 - 28 яна	февраль (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	8,80	0,17	0,29	0,19	0,78
Продовольственные товары	38,1	11,13	0,23	0,40	0,31	1,22
- без плодоовощной продукции	33,5	10,52	0,10	0,17	0,19	0,62
- плодоовощная продукция	4,6	15,98	1,08	1,89	1,14	5,57
Непродовольственные товары	35,6	8,73	0,09	0,16	0,14	0,58
- без бензина	31,3	8,75	0,10	0,18	0,13	0,53
- бензин автомобильный	4,4	8,63	0,01	0,02	0,18	0,93
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	5,06	0,32	0,53	0,20	0,32
Услуги (январь)	26,3	5,38	-	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Говядина	0,7	16,53	0,33	0,58	0,33	0,57
Баранина	0,1	14,97	-0,04	-0,07	0,32	0,41
Куры	1,0	21,95	-0,15	-0,27	-0,26	4,65
Свинина	0,8	14,54	-0,24	-0,42	0,18	0,14
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Мука	0,3	14,51	0,29	0,50	0,52	0,41
Рис	0,2	10,58	0,25	0,44	0,15	-0,02
Крупа гречневая	0,2	28,56	0,20	0,35	0,09	0,16
Хлеб	0,8	10,53	0,15	0,26	0,01	0,30
Пшено	0,0	-1,05	-0,42	-0,73	-0,07	-0,52
Прочие продовольственные товары						
Сахар	0,4	17,95	0,50	0,87	0,68	-0,78
Масло сливочное	0,7	14,34	0,39	0,69	0,26	0,40
Молоко	1,0	12,36	0,40	0,69	0,43	0,20
Вермишель	0,1	15,63	0,34	0,59	0,52	1,32
Соль	0,1	6,42	0,19	0,34	0,49	-0,52
Чай	0,2	4,95	0,12	0,21	0,48	0,69
Масло подсолнечное	0,4	8,51	-0,03	-0,06	0,06	0,20
Рыба	0,2	7,02	-0,05	-0,09	-0,01	1,46
Яйца	0,6	12,32	-0,19	-0,34	-1,02	2,25
Детское питание						
Консервы овощные	0,02	10,07	0,50	0,87	0,18	0,26
Консервы фруктово-ягодные	0,03	9,49	0,23	0,40	-0,23	-0,17
Смеси сухие молочные	0,05	5,12	0,19	0,34	0,54	1,09
Консервы мясные	0,01	10,42	-0,15	-0,26	0,69	-0,03
Фруктово-овощная продукция						
Огурцы	0,6	8,78	2,38	4,20	2,69	17,97
Капуста	0,2	173,54	1,77	3,12	2,07	4,15
Томаты	0,5	1,34	1,36	2,39	1,14	7,14
Морковь	0,1	31,35	0,98	1,72	1,04	7,51
Лук	0,1	12,55	0,33	0,57	0,22	4,92
Яблоки	0,6	-4,92	0,26	0,46	0,78	1,93
Картофель	0,4	49,24	0,02	0,04	0,44	8,05
Основные непродовольственные товары						
Автомобиль иностранный	2,4	15,73	0,44	0,77	0,15	1,03
Медикаменты	2,2	4,37	0,29	0,50	0,21	0,49
Автомобиль отечественный	0,9	19,53	0,06	0,11	0,03	0,09
Строительные материалы	1,2	-	0,05	0,08	-0,07	1,45
Бензин	4,4	8,63	0,01	0,02	0,18	0,93

*по сопоставимому перечню услуг

Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году. 3.



Информационно-аналитический центр

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост.

Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Iкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

Инфляция в январе 2022 г. в ежемесячном выражении составила 0,99% м/м, в годовом выражении – 8,73% г/г. Основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары. Инфляция по данной товарной группе ускорилась до 1,44% м/м после 1,36% м/м в декабре за счет удорожания плодоовощной продукции несколько выше сезонной нормы. В сфере услуг также фиксируется увеличение темпов роста цен (0,76% м/м после 0,26% м/м в декабре), в том числе, за счет удорожания услуг зарубежного туризма. Вместе с тем непродовольственная инфляция сохранилась практически на уровне декабря 2021 года (0,67% м/м после 0,64% м/м). За неделю с 29 января по 4 февраля 2022 года инфляция составила 0,29%. На продовольственные товары цены выросли на 0,31% за счет удорожания плодоовощной продукции на 1,89%, на другие продукты питания рост цен замедлился (0,17% после 0,19%). В секторе туристических и регулируемых услуг продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма. На непродовольственные товары цены выросли на 0,16%.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Iкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)													
	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе													
	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² 9 месяцев 2021 г.

Потребительская инфляция в январе

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в январе 2022 г. составила 0,99% м/м (декабрь 2021 г.: 0,82% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,66% м/м SA1 (0,48% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен увеличились до 8,73% г/г (8,39% г/г месяцем ранее).

2. Продовольственная инфляция в январе ускорилась до 1,44% м/м (1,36% м/м в декабре), с исключением сезонного фактора – до 0,71% м/м SA (0,65% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении цены выросли на 11,09% г/г после 10,62% г/г в декабре. Основной вклад в ускорение продовольственной инфляции внесло увеличение темпов удорожания плодоовощной продукции до 6,59% м/м, что несколько выше средних уровней для данного сезона (в 2016–2021 гг. средний рост цен в январе составлял 5,37%). Вместе с тем на продукты питания за исключением овощей и фруктов рост цен замедлился (0,74% м/м после 1,07% м/м) за счет замедления роста цен на ряд социально значимых товаров (мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочная продукция, мука и хлеб).

3. Цены на непродовольственные товары в январе выросли на 0,67% м/м после 0,64% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,62% м/м SA после 0,64% м/м SA месяцем ранее), в годовом выражении цены выросли на 8,73% г/г (8,58% г/г в декабре).

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв21	IV кв21 / IV кв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв21	II кв21	I кв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,8	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	-4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-6,0

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции рост цен сохранился на уровне декабря (0,6% м/м). Ускорение роста цен на легковые автомобили (1,5% м/м после 1,1% м/м) было практически нивелировано замедлением роста цен на электротовары и другие бытовые приборы, а также снижением цен на одежду и обувь. В то же время темпы роста цен на бензин сохраняются на уровне 0,9% м/м второй месяц подряд.

В секторе услуг в отчетном месяце цены выросли на 0,76% м/м после 0,26% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – 0,64% м/м SA после 0,02% м/м SA



ИИН: 7723824884

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

месяцем ранее. Основное влияние продолжает оказывать волатильность роста цен на услуги зарубежного туризма (4,3% м/м после снижения на -8,6% м/м в декабре).

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлургические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,6	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

В результате повышенного роста цен в сфере услуг монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития, в январе по отношению к предыдущему месяцу составила 0,79% м/м после 0,31% м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – 0,66% м/м SA после 0,30% м/м SA месяцем ранее. Потребительская инфляция с 29 января по 4 февраля 6. За неделю с 29 января по 4 февраля инфляция составила 0,29% н/н после роста на 0,19% н/н.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 5 ПО 11 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 11 фев							2021 год
	Вес, %	а/г	с начала месяца	5 - 11 фев	29 янв - 4 фев	на 11 февраля (с нач. года)	январь (м/м)	февраль (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	8,75	0,30	0,13	0,29	1,29	0,99	0,67
Продовольственные товары	38,1	11,17	0,59	0,36	0,40	2,04	1,44	1,01
- без плодоовощной продукции	33,5	10,58	0,27	0,17	0,17	1,01	0,74	0,52
- плодоовощная продукция	4,6	15,72	2,73	1,64	1,89	9,50	6,59	4,77
Непродовольственные товары	35,6	8,69	0,21	0,12	0,16	0,88	0,67	0,53
- без бензина	31,3	8,74	0,23	0,13	0,18	0,87	0,54	0,47
- бензин автомобильный	4,4	8,34	0,05	0,04	0,02	0,97	0,92	0,95
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	4,66	-0,07	-0,37	0,51	0,95	1,14	0,69
Услуги (январь)	26,3	5,38	-	-	-	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Говядина	0,7	16,69	0,54	0,21	0,58	1,96	1,41	0,25
Баранина	0,1	15,10	0,16	0,20	-0,07	1,39	1,23	0,30
Куры	1,0	20,19	-0,37	-0,22	-0,27	-1,78	-1,41	1,87
Свинина	0,8	14,22	-0,49	-0,25	-0,42	-0,71	-0,22	0,57
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	10,94	0,58	0,33	0,44	1,73	1,14	0,61
Хлеб	0,7	10,66	0,45	0,30	0,26	1,26	0,81	-0,02
Крупа гречневая	0,2	28,83	0,46	0,26	0,35	2,43	1,96	0,53
Мука	0,8	14,76	0,54	0,25	0,50	2,44	1,89	-0,02
Пшени	0,0	-1,30	-0,81	-0,39	-0,73	-1,64	-0,84	-0,58
Прочие продовольственные товары								
Масло сливочное	0,7	14,96	1,03	0,63	0,69	2,86	1,82	0,26
Сахар	0,4	18,82	1,04	0,54	0,87	3,63	2,56	-1,62
Молоко	1,0	12,91	0,92	0,52	0,69	2,51	1,58	0,25
Соль	0,1	6,93	0,67	0,47	0,34	1,96	1,29	0,16
Вермишель	0,1	15,64	0,67	0,33	0,59	2,82	2,14	0,84
Чай	0,2	5,15	0,37	0,25	0,21	0,23	-0,14	0,72
Масло подсолнечное	0,4	8,63	0,07	0,10	-0,06	0,05	-0,02	0,08
Рыба	0,2	6,25	-0,32	-0,27	-0,09	0,41	0,73	1,26
Яйца	0,6	10,98	-0,58	-0,39	-0,34	-3,62	-3,05	-0,30
Детское питание								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	10,49	1,07	0,84	0,40	1,10	0,03	0,62
Смеси сухие молочные	0,05	5,45	0,73	0,53	0,34	1,12	0,39	0,12
Консервы овощные	0,02	10,16	0,73	0,23	0,87	1,87	1,13	0,51
Консервы мясные	0,01	9,75	-0,62	-0,47	-0,26	0,88	1,51	1,03
Фруктово-овощная продукция								
Огурцы	0,6	7,12	5,08	2,64	4,20	19,08	13,32	5,99
Калуста	0,2	177,46	4,22	2,41	3,12	19,85	14,99	2,44
Томаты	0,5	1,77	3,71	2,32	2,39	16,91	12,73	14,56
Морковь	0,1	31,70	2,93	1,93	1,72	10,36	7,22	8,18
Яблоки	0,6	-5,14	0,94	0,68	0,46	3,70	2,73	2,94
Картофель	0,4	46,18	-0,04	-0,06	0,04	2,99	3,03	7,06
Лук	0,1	11,14	0,13	-0,19	0,57	2,53	2,39	5,29
Основные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	16,01	0,82	0,38	0,77	2,78	1,94	1,00
Медикаменты	2,2	4,34	0,52	0,23	0,50	1,13	0,16	0,52
Автомобиль отечественный	0,9	19,56	0,15	0,09	0,11	2,28	2,12	2,24
Бензин	4,4	8,34	0,05	0,04	0,02	0,97	0,92	0,95
Строительные материалы	1,2	-	-0,18	-0,23	0,08	-0,19	0,46	0,95

*по сопоставимому перечню услуг

Темпы роста цен на продовольственные товары увеличились (0,40% после роста на 0,31% неделей ранее) за счет удорожания плодоовощной продукции (1,89% после 1,14%). При этом на другие продукты питания рост цен замедлился до 0,17% после 0,19% неделей ранее. На прошедшей неделе снизились цены на мясопродукты (-0,05% после 0,16% при возобновлении удешевления свинины и мяса птицы), пшени, масло подсолнечное, а также яйца. По другим продуктам питания рост цен сохраняется.

Непродовольственная инфляция за отчетный период составила 0,16% (0,14% неделей ранее). Увеличились темпы роста цен на легковые автомобили (0,59% после 0,12%). На электро- и бытовые приборы цены снизились (-0,22% после 0,47%), а на автомобильный бензин рост цен околонулевой (0,02% после 0,18%). Удорожание

строительных материалов возобновилось умеренными темпами (0,08% после снижения на -0,07% недель ранее).

В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен увеличились до 0,53% (0,20% недель ранее). Ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (7,48% после 3,19%), санаторно-оздоровительные услуги (0,37% после 0,25%), а также услуги пассажирского транспорта (0,37% после 0,04%). Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказала сохраняющаяся вторую неделю подряд околонулевая динамика цен на регулируемые услуги (0,04% после -0,01%).

Мировые рынки

На неделе с 29 января по 4 февраля на мировых рынках продовольствия подорожали масла и масличные – на 0,1–5,7%, сахар-сырец – на 0,2%, говядина – на 4,1% (неделей ранее их темпы прироста варьировались от -0,4% до +5,4%, в январе – от -1,5% до +3,6%). Понизились цены на зерновые: пшеницу – в среднем на 2,9% (+0,6% недель ранее, -1,8% в январе) и кукурузу – на 2,4% (+3,2% недель ранее, +3,0% в январе). Средние продовольственные цены в мире превысили в феврале 2022 года свой прошлогодний уровень на 15,8%.

На мировых рынках удобрений на текущей неделе стоимость калийных удобрений снизилась на 3,1% (-4,4% недель ранее, -2,4% месяцем ранее), азотных – выросла на 7,9% (-12,5% недель ранее, -15,6% в январе), цена смешанных, как и на прошлой неделе, не изменилась (-0,5% в январе). Годовые темпы прироста цен удобрений в феврале составили от +13,0 до +105,5%.

На мировом рынке черных металлов на неделе спотовые цены на железную руду уменьшились на 1,1% (+7,3% недель ранее, +15,3% в январе), а цены на металлолом (Турция) и арматуру (Лондон) увеличились на 5,2% и 5,0% (+0,3% и -0,2% недель ранее, +0,3% и +0,6% в январе). В годовом выражении железная руда на спотовом рынке подешевела на 31,4%, лом черных металлов и арматура подорожали на 17,5% и 23,0%.

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

За период с 5 по 11 февраля 2022 года инфляция замедлилась до 0,13% после 0,29% недель ранее. Основной фактор замедления – возобновление дефляции в секторе туристических и регулируемых услуг (-0,37% после роста на 0,51% недель ранее) преимущественно за счет услуг зарубежного туризма. На продовольственные товары темпы роста цен несколько снизились – до 0,36% (0,40% недель ранее) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (1,64% после роста на 1,89%), на другие продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,17%).

Непродовольственная инфляция снизилась до 0,12% (0,16% недель ранее), при этом темпы роста цен на бензин сохраняются на околонулевом уровне вторую неделю подряд. Потребительская инфляция с 5 по 11 февраля 1. За неделю с 5 по 11 февраля инфляция замедлилась до 0,13% после роста на 0,29%.



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 29 ЯНВАРЯ ПО 4 ФЕВРАЛЯ (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2022 год									
	04.02.2022	29.01.2022	29 января - 4 февраля	23-28 января	с нач. года	февраль (м/л)	февраль (д/л)	январь (м/л)	январь (д/л)	21/29
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./л	280	289	-2,9	0,8	-1,0	-1,6	16,6	-1,9	17,9	27,7
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./л	320	332	-3,6	0,6	-2,7	-2,3	13,6	-0,5	13,2	26,6
Пшеница (Франция Батонн фьючерс), долл./л	304	311	-2,2	0,5	-4,1	-3,0	7,7	-2,9	13,0	28,9
Индекс пшеницы (Черное море FOB)	333	333	0,0	-0,9	-3,1	-0,8	-	0,6	-	-
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./л	244	250	-2,4	3,2	4,6	2,3	13,4	3,0	18,2	60,2
Белый сахар (Монреаль-Ливерпульная биржа фьючерс), долл./л	499	495	0,7	-2,0	0,3	-0,7	5,3	-0,4	11,6	25,5
Сахар-сырец (Монреаль-Ливерпульная биржа США фьючерс №11), долл./л	402	401	0,2	-3,7	-3,4	-1,6	6,8	-3,7	16,0	38,9
Соевая подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./л	647	690	-6,3	-7,1	-10,4	-5,2	7,8	-0,5	16,0	59,0
Соевая подсолнечника (Черное море FOB), долл./л	688	668	3,0	0,0	7,0	4,5	-2,1	1,3	-1,7	52,4
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./л	1410	1400	0,7	2,2	2,9	2,6	5,2	1,7	8,6	63,2
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./л	1420	1400	1,4	2,9	3,6	3,2	5,2	1,6	7,9	61,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./л	571	540	5,7	3,9	16,9	10,2	11,6	8,6	2,0	44,3
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./л	1441	1439	0,1	3,6	16,1	8,5	40,0	9,9	39,7	85,6
Кандалей рапс-ICE (Монреаль-Ливерпульная биржа фьючерс), долл./л	797	796	0,1	-2,3	-0,5	-0,2	37,8	1,1	53,0	87,1
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./л	1831	1786	2,5	-1,6	0,6	0,3	47,5	0,2	61,9	64,0
Пальмовое масло (Роттердам CF Малайзия/Индонезия), долл./л	1425	1465	-2,7	5,4	8,0	4,9	30,2	4,4	20,9	73,5
Оливковое масло (Испания spot), долл./л	3773	3702	1,9	-1,7	-0,7	-0,4	15,8	1,1	23,4	47,1
Оливковое масло (Италия spot), долл./л	4267	4154	2,7	-1,7	-0,7	-0,5	8,4	3,1	22,1	59,3
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./л	3662	3519	4,1	-0,4	-0,5	2,8	19,2	-1,5	28,3	11,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./л	1919	1938	-1,0	2,0	6,8	5,1	10,5	6,8	19,1	54,0
Цельная курица (spot, МВФ), долл./кг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/л	-	-	-	-	-	-	-	1,1	-	-
д/л	-	-	-	-	-	-	-	19,5	-	28,2
Удобрения										
Кальциевый (диоксид калия), США spot, долл./л	625	645	-3,1	-4,4	-8,8	-4,5	105,5	-2,4	160,9	125,2
Кальциевый (диоксид калия), Бразилия spot, долл./л	230	230	0,0	4,5	4,5	3,4	13,0	1,1	15,6	2,4
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия spot, долл./л	920	920	0,0	0,0	2,2	1,4	55,9	-0,5	105,8	105,7
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./л	585	690	-15,2	-8,6	-28,9	-17,4	69,9	-17,4	152,8	122,9
Азотные (мочевина), Египет spot, долл./л	755	700	7,9	-12,5	-20,1	-10,5	90,3	-15,6	150,6	103,9
Черные и цветные металлы										
Железная руда (Дальний фьючерс), долл./л	126	126	0,0	5,1	17,1	9,5	-31,4	11,8	-35,1	32,4
Железная руда (авторитет КНР spot), долл./л	133	134	-1,1	7,3	16,1	8,7	-17,1	15,3	-24,3	48,7
Металлолом (Турция), долл./л	495	470	5,2	0,3	7,5	4,4	17,5	0,3	3,2	63,0
Металлолом (Россия), долл./л	315	293	7,6	0,0	4,7	4,2	-2,7	-9,4	-11,8	33,6
Арматура (Лондон), долл./л	737	702	5,0	-0,2	5,4	5,1	23,0	0,6	9,6	53,9
Арматура (Черное море FOB), долл./л	728	715	1,7	0,7	2,8	1,4	18,2	-2,0	13,9	58,1
Прокат горячекатаный (Черное море spot FOB), долл./л	825	825	0,0	7,1	7,8	5,6	12,0	-0,5	4,2	85,7
Прокат холоднокатаный (Черное море spot FOB), долл./л	910	910	0,0	0,0	1,1	0,4	4,1	-0,2	5,7	90,3
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./л	3074	3083	-0,3	1,4	9,5	1,1	45,6	11,4	49,7	43,5
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./л	9842	9508	3,5	-4,4	1,2	0,5	16,0	2,4	22,3	50,0
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./л	22991	22332	3,0	-7,1	10,8	3,6	22,8	10,9	23,3	33,2

Темпы роста цен на продовольственные товары снизились (0,36% после роста на 0,40% неделей ранее) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (1,64% после 1,89%). При этом на другие продукты питания рост цен сохранился на уровне



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

прошлой недели (0,17%). На прошедшей неделе продолжилось снижение цен на яйца, рыбопродукты, свинину и мясо. По другим продуктам питания рост цен сохраняется. 3. Непродовольственная инфляция за отчетный период также замедлилась и составила 0,12% после 0,16% недель ранее.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ЯНВАРЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	янв.22	дек.21	ноя.21	окт.21	сен.21	авг.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,73	8,39	8,40	8,13	7,40	6,68	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,99	0,82	0,96	1,11	0,60	0,17	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,66	0,48	0,82	1,02	0,93	0,71	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,09	10,62	10,81	10,89	9,21	7,70	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	1,44	1,36	1,27	2,17	0,99	-0,51	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,71	0,65	0,84	1,85	1,59	0,83	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,73	8,58	8,32	8,17	8,06	7,97	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,67	0,64	0,72	0,78	0,64	0,80	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,62	0,64	0,61	0,61	0,55	0,87	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,38	4,98	5,15	4,36	4,22	3,78	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,26	0,81	0,01	0,00	0,32	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,64	0,02	1,09	0,38	0,47	0,31	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,24	8,89	8,71	8,03	7,61	7,07	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,82	0,63	1,14	0,85	0,81	0,59	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,75	0,60	1,07	0,82	0,78	0,67	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,47	7,09	7,13	6,57	6,56	6,19	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	0,79	0,31	1,01	0,54	0,74	0,49	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,66	0,30	0,93	0,50	0,62	0,60	-	-

Возобновилось снижение цен на строительные материалы (-0,23% после роста на 0,08% недель ранее), а на электро- и бытовые приборы – продолжилось (-0,04% после - 0,22%). На легковые автомобили рост цен замедлился (0,30% после 0,59%), а на

автомобильный бензин вторую неделю подряд сохраняется околонулевой рост цен. 4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены снизились на -0,37% (0,51% недель ранее) при удешевлении услуг зарубежного туризма (-6,12% после роста на 7,48%), снижении темпов удорожания санаторно-оздоровительных услуг, а также сохраняющейся четвертую неделю подряд околонулевой ценовой динамики в сфере регулируемых услуг.

Мировые рынки

На неделе с 5 по 11 февраля на мировом рынке продовольствия подорожали пшеница – в среднем на 1,7%, кукуруза – на 4,9%, сахар – на 0,4%, семена подсолнечника – на 2,2%, соя и соевое масло – на 1,9% и 0,6%, свинина – на 4,0% (неделей ранее темпы прироста цен на указанные товары составили от -3,6% до +5,7%, в январе – от -3,7% до +9,9%).

Цены на подсолнечное и пальмовое масла, а также на говядину стабилизировались (+0,7%, -2,7% и +4,1% недель ранее, +1,7%, +4,4% и -1,5% в январе). В среднем цены на продовольственные товары в феврале 2022 г. выросли относительно прошлогоднего периода на 16,8%. 6. На мировом рынке удобрений на текущей неделе стоимость калийных удобрений увеличилась на 4,8% (-3,1% недель ранее, -2,4% в январе), азотных и смешанных – не изменилась (+7,9% и стабилизация на предыдущей неделе, -15,6% и -0,5% месяцем ранее). Повышение цен на удобрения в феврале относительно значений прошлого года составило от +13,0% до +107,1%.

На мировом рынке черных металлов на неделе фьючерсные и спотовые цены на железную руду выросли на 5,2% и 2,5% (стабилизация и -1,1% недель ранее, +11,8% и +15,3% в январе), стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) увеличилась на 2,3% и 1,2% (+5,2% и +5,0% недель ранее, +0,3% и +0,6% в январе). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 31,4% и 17,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 17,1% и 23,1%.

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту вторичного рынка нежилой недвижимости г. Москвы.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- 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 помещения и помещения);
- нежилые помещения 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 населенных 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 населенных 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. жилье (жилые помещения и помещения):



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- 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 помещения и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
4. промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, помещения и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
5. недвижимость социально-культурного назначения:
- помещения правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

На основе визуального осмотра и анализа документов Оценщик сделал вывод, что объект принадлежит к сегменту рынка административно - общественных зданий.

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

ОБЗОР РЫНКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА 2022 ГОД.

Основные показатели

Аналитики Циан и Knight Frank подвели итоги I квартала 2022 года в сегменте офисной недвижимости Москвы. Как рассказала Мария Зимина, конец 2021 года стал для него просто потрясающим. Это было время подъема, ажиотажного спроса на офисные помещения, равного которому не наблюдалось восемь лет.

В связи с тем что собственники в основной массе стараются отложить строительство до тех пор, пока им не будет понятна динамика развития рынка, к концу декабря Knight Frank ожидает ввода 150–200 тыс. кв. м.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

cian cre.space **Knight Frank**

	Прайм	Класс А	Класс В	Всего
Общий объем предложения, тыс. м ²	565,3	4 485	12 548	17 598
Введено в эксплуатацию** в I кв. 2022 г., тыс. м ²	0	0	13,4	13,4
Объем чистого поглощения*** I кв. 2022 г., тыс. м ²	-22,0 (против 273,4 в I кв. 2021 г.)			
Доля свободных площадей, (изменение по сравнению с 2021 г.)	9,1% (-0,1 п.п.)	9,8%* (+0,3 п.п.)	5,8% (+0,2 п.п.)	-
Средневзвешенные арендные ставки, руб./м ² /год**** (изменение по сравнению с 2021 г.)	46 101 (+2,5%)	26 158* (+1,3%)	17 286 (-1,5%)	-
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	9 450	7 700	5 200	-
Индексация ставок аренды (для договоров сроком от пяти лет без права выхода)	По ИПЦ, в пределах от 5% до 10%			

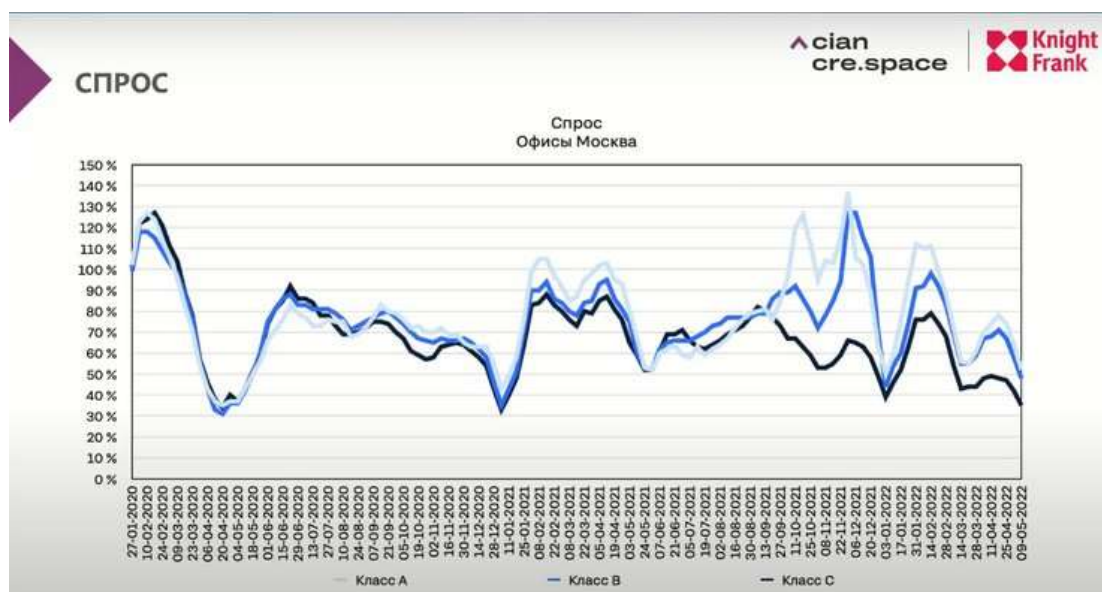
* Расчет выполнен для класса «Прайм»
** Учтены только объекты, получившие официальное разрешение на ввод в эксплуатацию на момент формирования отчета
*** Различия между объемами площадей, которые были заключены до определенной даты, и площадей, которые вышли на рынок в текущем
**** Трех лет - без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Основные показатели I квартала офисного рынка по данным Knight Frank

По итогам прошедшего квартала в Knight Frank зафиксировали хорошие показатели объема сделок. Тем не менее объем чистого поглощения составил –22 тыс. кв. м. Это говорит о том, что спрос на офисные площади снижается. Такой тренд знаком нам с пандемии 2020 года.

Динамика спроса

В первый локдаун (март–апрель 2020 года) Циан в зависимости от класса недвижимости зафиксировал падение спроса в Москве до 30–35% относительно доковидного уровня.

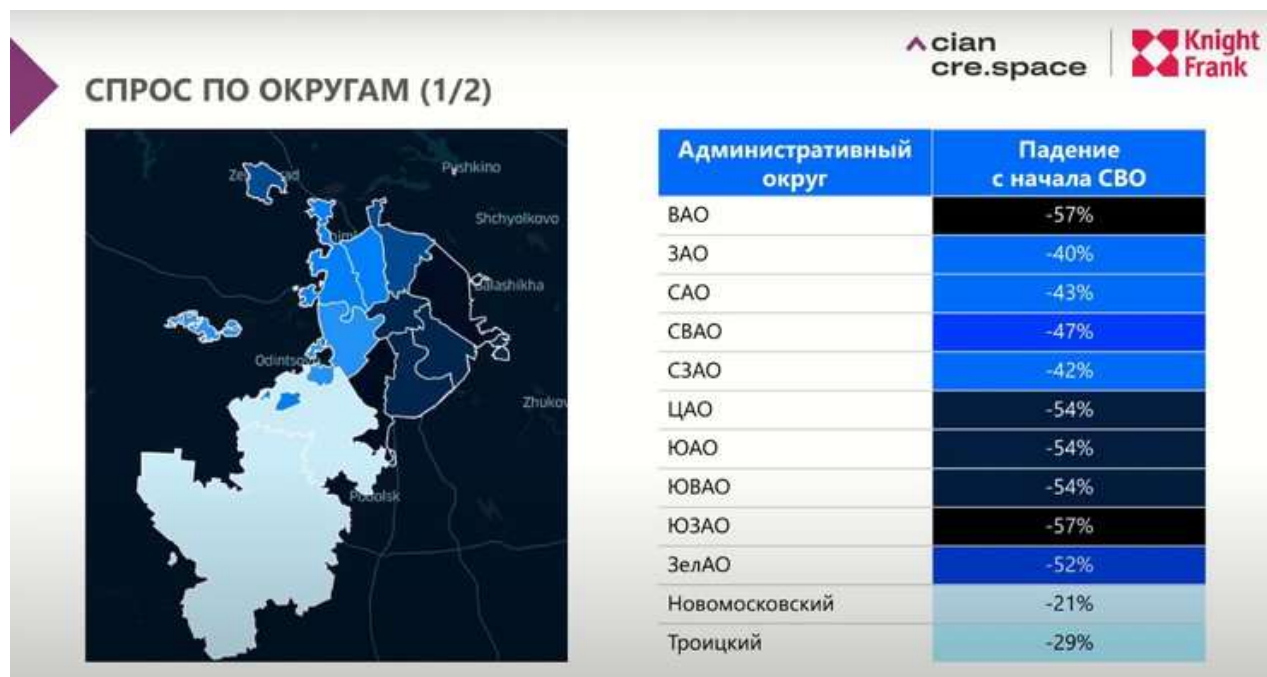


После снятия ограничений рынок «догнал» отложенный спрос и показатели выросли до 80–90% относительно допандемийных с последующим падением до 60%.

В прошлом году мы наблюдали несколько всплесков. В I квартале спрос достигал доковидных показателей, а с конца 2021-го и до начала 2022 года в сегментах А и В результаты даже превысили доковидные показатели. В то же время показатели класса С начали снижаться и только накапливали отставание.

Динамика спроса в сегменте офисной недвижимости с 2020 по 2022 год В 2022-м спрос стал стабильно снижаться (до 40–45%) уже во всех классах офисной недвижимости. В конце апреля — начале мая он достиг 30% от доковидного в классе С и 50% в классах А и В.

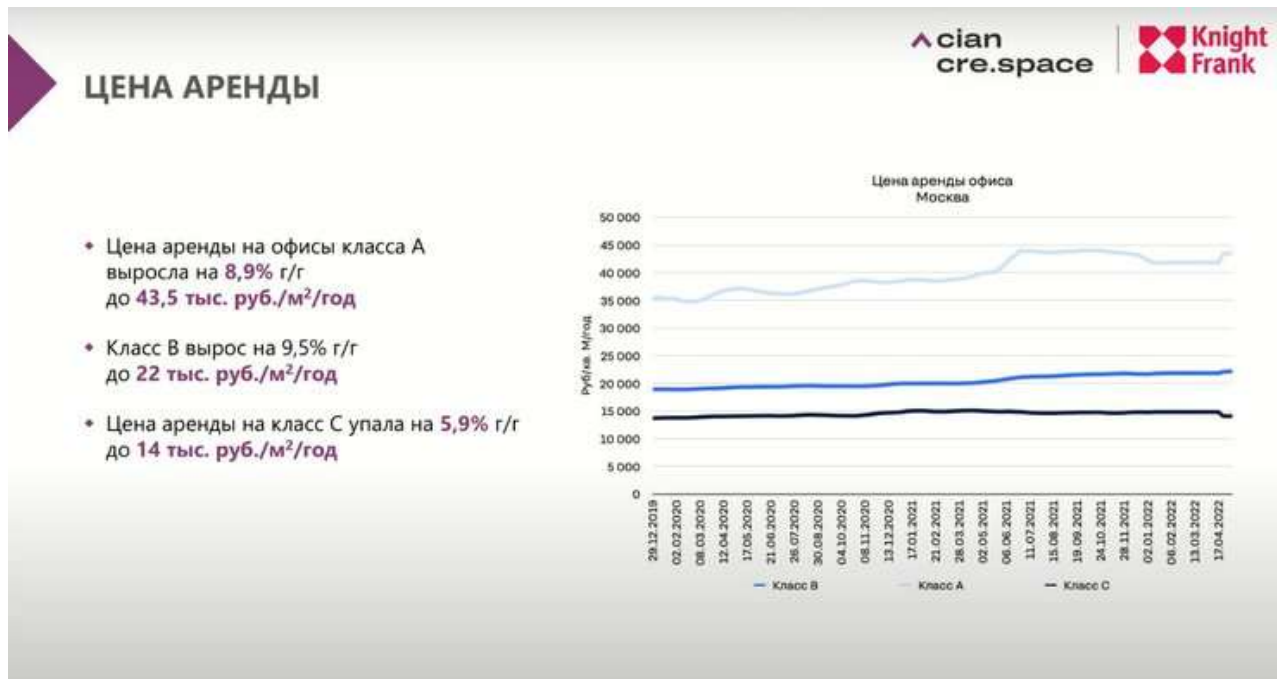
Уровень падения спроса в 2022 году схож с показателями первого локдауна 2020-го. Однако причины у них совершенно разные. Если во время локдауна участникам рынка было тяжело проводить сделки технически, то сейчас арендодателям и арендаторам непонятно, по какой цене их нужно совершать.



Падение спроса в административных округах Москвы

Цена аренды

С начала 2022 года цена аренды офисов класса А, в отличие от других, сильно выросла. Это связано с тем, что на рынке появились новые помещения.



Динамика цены аренды офиса в Москве с 2019 по 2022 год

Субаренда

Сегодня компании пытаются реализовать помещения самостоятельно. В Москве на субаренду вышло очень много площадей — 150 тыс. кв. м. Это гораздо больше, чем в период локдауна.

Больше всего субарендных помещений появилось в ключевых деловых районах Москвы (от 40 до 45 тыс. кв. м). Knight Frank ожидает, что эта цифра будет только расти.



Рынок субаренды офисов в Москве в апреле 2022 года

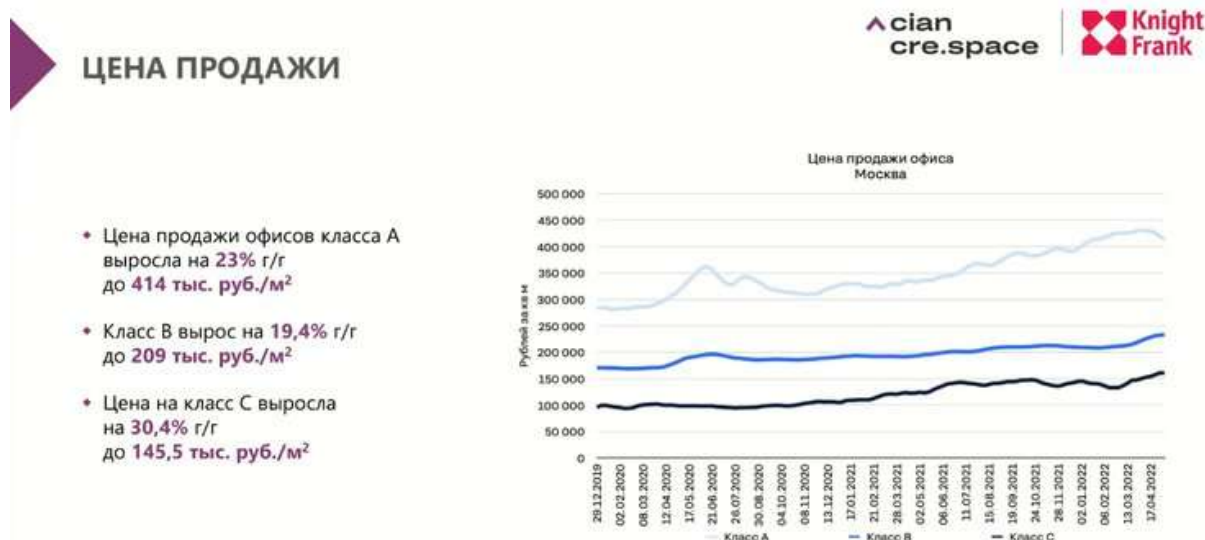
Мария Зимина уверена, что рост субаренды — это хорошее «лекарство» от строительства новых офисов в ближайшее время. Стоимость возведения любых зданий сейчас так высока, что инвесторы трижды думают над тем, нужны ли им новые бизнес-площади.



Изменения в строительной отрасли, произошедшие в 2021 году

Цена продажи

Стоимость продажи растет быстрее, чем цена аренды. Одна из причин этого — дисбаланс спроса и предложения на рынке строительных материалов, которые выросли в цене.

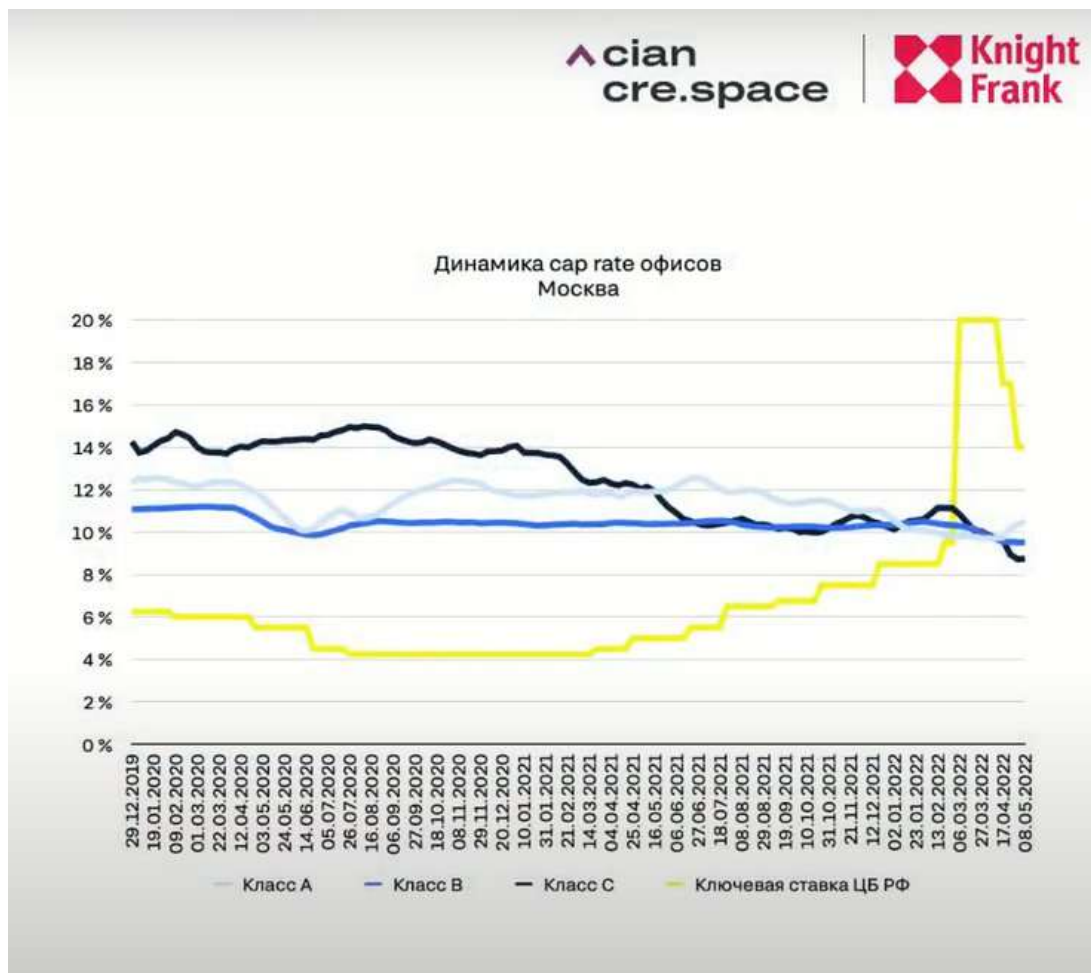


Динамика цены продажи офиса в Москве с 2019 по 2022 год

В Knight Frank отмечают, что сделок по аренде офисов всегда совершается больше, чем сделок по их продаже: арендный рынок более гибкий. Чтобы купить новый офис, сегодня нужно расстаться с непривычно большой суммой и при этом ждать окончания строительства, что не устраивает бизнес. Более того, бренды достаточно быстро меняют свои потребности, поэтому отдают предпочтение аренде.

Рентабельность

В Циан рентабельность рассчитывается на основании показателя **cap rate** — **отношения цены аренды за год к цене продажи**. Чем больше разница между этим показателем и ключевой ставкой, тем интереснее инвестиции в данный сегмент коммерческой недвижимости.



Динамика cap rate офисов в Москве с 2019 по 2022 год

В отличие от периода пандемии сейчас разница между cap rate и ключевой ставкой стала отрицательной. Из-за ускорения инфляции цена продажи последнее время росла гораздо быстрее, чем ставка аренды, поэтому покупка офисов для сдачи в аренду становилась все менее выгодной в процентах годовых.

После того как Центробанк снизил ключевую ставку до 11%, она сравнялась с показателем *cap rate*. Это улучшает ситуацию. Возможно, альтернативные инвестиционные инструменты сейчас имеют сопоставимую доходность, но они учитывают только пассивный доход и не включают процент дохода от возможной продажи недвижимости.

Возможные сценарии поведения рынка

В течение трех последних месяцев многие иностранные компании заявили о своем уходе из России. Однако, как заметили в Knight Frank, не всё, о чем пишут СМИ, действительно реализуется. Часто зарубежный бизнес останавливает производство или продажи, но сохраняет офисы и структуры управления.

Если посчитать все офисные площади, которые сейчас занимают компании, заявившие об уходе из России, наберется 500–600 тыс. кв. м.

Мария Зимина предсказывает два сценария:

1. Половина компаний действительно уйдет и освободит свои офисные площади.
2. Уйдут все иностранные фирмы, заявившие о завершении работы в России. Свои офисы они продадут.

Если мы допустим, что строительство офисов останется на нынешнем уровне и будет сдана только половина возводимых сейчас помещений, то в классе А при первом сценарии рынок достигнет вакансии 14–17%, а при втором — 21–22%.

Смягчить последствия «глобального исхода» может приобретение и объединение зарубежных предприятий местными компаниями. IT-сектор и госструктуры, которые перекупают уходящий бизнес, будут поддерживать спрос на рынке.



<https://www.cian.ru/stati-kak-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-chuvstvuet-sebja-v-2022-godu-325507/>



ИНВЕСТИЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

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

Анализ рынка офисной недвижимости Москвы в первом квартале 2022 г.

Основные тренды

В начале 2022 года (январь-февраль) наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Все жили в парадигме конца 2021 года – уровень вакансии постепенно снижается, оказывая давление на ставки аренды в сторону роста. Однако последний месяц первого квартала скорректировал планы – санкции, макроэкономическая и геополитическая ситуации, высокая волатильность доллара и неопределенность заставила многих игроков рынка встать на паузу или вообще отказаться от намеченных планов.

Рынок офисной недвижимости не так быстро реагирует на развитие макроэкономической ситуации, поэтому изменение индикаторов в офисном сегменте мы увидим не ранее чем через полгода. Однако уже сейчас понятно, что деловая активность сократится, количество новых сделок значительно снизится, а работы по пересогласованию договоров аренды и оптимизации офисных пространств будет много.

За последние 10 лет иностранные компании арендовали в Москве около 2,8-3 млн кв. м, преимущественно в офисах класса А, что в целом составляет не менее 16% от общего объема рынка качественных офисных площадей на конец I квартала 2022 г., и более 50% общего объема класса А. Какая-то часть иностранных арендаторов, а также их партнерских бизнесов, безусловно, сократит свои площади или вовсе уйдет, что добавит на офисный рынок вакантных площадей в классе А, по нашим предварительным оценкам, около 600–800 тыс. кв. м.

Предложение

Объем нового строительства класса А и В+ по итогам 2022 года может составить около 714 тыс. кв. м. Отметим, что уже сейчас, порядка 35% офисных площадей (250 тыс. кв. м) из данного объема арендованы или проданы. Тем не менее цифры по вводу скорее всего скорректируются в меньшую сторону, до 500–550 тыс. кв. м, учитывая выросшую стоимость финансирования, строительных материалах и оборудования, а также задержки в поставках. Прогнозы же по вводу на 2023-2024 гг. скорее всего существенно снизятся. Таким образом, в течение 2022 года в новых объектах на рынке появится около 300-400 тыс. кв. м свободных площадей, с учетом как задержек по вводу новых объектов, так и ожидаемого выхода из уже заключенных предварительных договоров некоторых компаний.

Динамика прироста нового предложения на офисном рынке Москвы с прогнозом на 2022 г.

**Динамика прироста нового предложения на офисном рынке Москвы с прогнозом на 2022 г.****Объекты, планируемые к вводу в 2022 г.**

Объект	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Предполагаемый квартал ввода
AFI Square	улица Грузинский Вал, 11	78 992	2 квартал 2022
ComCity (фаза Bravo)	Киевское шоссе, 22-й км, 6с1	61 600	2 квартал 2022
DM Tower	Варшавское шоссе, 9с7	31 800	2 квартал 2022
Парк Легенд	Автозаводская улица, 23	90 677	3 квартал 2022
Lucky	2-я Звенигородская улица, 12 (строение 1,2,6,18)	24 001	3 квартал 2022
STONE Towers (Tower A)	Бумажный проезд, 19с5	10 170	3 квартал 2022
Алкон III	Ленинградский проспект, 34	11 253	4 квартал 2022

Вакантность

По предварительным данным уровень вакантности по итогам I квартала 2022 года сократился во всех классах, что является следствием высокой деловой активности первых двух месяцев 2022 года.

Уровень вакансии в качественных объектах класса А сократился на 0,6 п. п по сравнению с концом 2021 года и составил 10,8%.



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

По результатам первых трех месяцев 2022 года доля вакантных площадей в объектах класса В+ также изменилась на -0,6 п. п. по сравнению с концом 2021 годом и составила 8,4%.

Средний уровень вакансии на офисном рынке (в совокупности по классам А, В+ и В) сократился на 0,5 п. п. и составил 9%.

По нашим прогнозам, две ключевые тенденции будут оказывать влияние на уровень вакансии в 2022 году: с одной стороны – перенос ввода части новых объектов на 2023 год, а с другой – очень ограниченное количество новых сделок, сжатие или уход с рынка некоторых иностранных и российских компаний, бизнес которых пострадал из-за санкций и изменений в геополитической ситуации. Таким образом, мы оцениваем, что вакансия в классе А с 10,8%, даже с учетом относительно небольшого ввода свободных площадей, увеличится до уровня в 25-30% в классе А, и до 16-18% на рынке в целом.

Вакансия в классе А будет увеличиваться, но ее рост будет неоднородным. Наибольший удар придется на крупные блоки в диапазоне 1 000 - 3 000 кв. м, которые высвободятся из-за съезда иностранных компаний или сжатия бизнеса. В свою очередь небольшие офисные блоки до 150 кв. м в бизнес-центрах класса А будут востребованы со стороны мелкого и среднего бизнеса, собственники которого воспользуются рыночной конъюнктурой для улучшения местоположения и качества своего офиса.

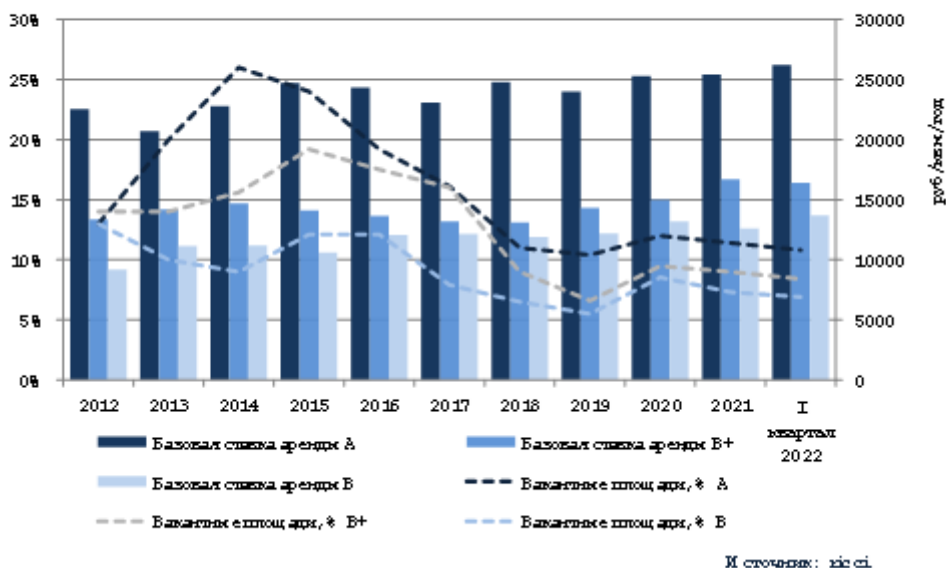
Ставки аренды

Средневзвешенная ставка аренды по итогам I квартала 2022 года в классе А увеличилась по сравнению с концом 2021 года на 3,1% и составила 26 200 руб./кв. м/год. Данный показатель не отражает поведения рынка в целом, а обусловлен техническим увеличением ставок в объектах, экспонируемых в долларах, на конец I квартала 2022 года. Показатель средневзвешенной ставки аренды в бизнес-центрах класса В+ по итогам I квартала 2022 года практически не изменился по сравнению с концом 2021 года и составил 16 400 руб./кв. м/год.

Таким образом, ставки аренды в I квартале 2022 года, в основном, находились на уровне конца 2021 года, при этом вымывание бюджетных площадей в первые 2 месяца нового года и волатильность курса доллара в марте вызвали техническое увеличение средневзвешенной ставки в классе А. Однако, учитывая тенденцию ужесточения валютного регулирования в Российской Федерации в целом, те единичные объекты в Москве, где ставки аренды котируются в долларах, возможно будут вынуждены вскоре перейти к рублевому ценообразованию. Несмотря на то, что некоторые владельцы премиальных объектов уже индексировали запрашиваемые ставки в виду ожидаемой высокой рублевой инфляции, мы полагаем, что постепенный рост вакансии в совокупности с инфляцией, но ограниченным появлением новых площадей, должны будут способствовать сохранению запрашиваемых ставок аренды, как минимум, в офисах класса А, на текущих уровнях в течение 2022 года.

Динамика средневзвешенной ставки аренды и уровня вакансии

Динамика средневзвешенной ставки аренды и уровня вакансии



<https://www.esm-invest.com/ru/Analysis-of-the-Moscow-office-real-estate-market-in-the-first-quarter-of-2022>

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

Предложение

Общий объем качественных спекулятивных офисных площадей по итогам 6 месяцев 2022 года составляет 19,5 млн кв. м.

В 1 полугодии 2022 года в Москве был введен один бизнес-центр: БЦ Jazz класса В+ арендопригодной площадью 13,4 тыс. кв. м. Объект располагается в Северо-Восточном автономном округе по адресу: ул. Суцесвкий Вал, 49 .

Основные показатели рынка по итогам 1 полугодия 2022 года

19,5 млн кв. м

объем качественного спекулятивного предложения

13,4 тыс. кв. м

новый ввод спекулятивного предложения

Ставки аренды и уровень вакансии

Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам полугодия составила 22 280 руб. за кв.м в год (без учёта НДС и ОР):



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

- ✓ Ставка аренды в классе А – 26 970 руб. за кв. м в год.
 - ✓ Ставка аренды в классе В/В+ составляет 17 600 руб. за кв. м в год.
- Уровень вакантных площадей в офисном сегменте Москвы на конец 1 полугодия 2022 года находится на уровне 8,3%:
- ✓ Уровень вакансии в классе А - 9,8%.
 - ✓ Вакансия в классе В/В+ составляет 6,9%.

Тенденции и прогнозы

Мы наблюдаем снижение активности в сегменте нового строительства, планы по реализации перспективных проектов откладываются на неопределенный срок.

Активность арендаторов существенно снизилась, объемы спроса несопоставимы с итогами 1 полугодия 2021. Основная активность арендаторов сместилась в сторону сокращения занимаемых площадей и поиска офисов меньшей площади. Фокус арендатора по итогам первого полугодия 2022 года можно сформулировать как «переезд в новый, более дешевый офис меньшей площади».

Данный факт позволяет, с одной стороны, прогнозировать сохранение спроса до конца 2022 года, с другой стороны, дает основания для негативного прогноза на 2023 год: когда основная масса арендаторов решит вопрос сокращения расходов на офис, в том числе и за счет переезда, вероятно ощутимое замедление активности и более глубокое сокращение объема сделок.

На этом фоне в наиболее уязвимой позиции находятся проекты класса А, поскольку спрос на высококачественный дорогой офис сократился уже сейчас.

Позитивный момент для рынка офисной недвижимости Москвы заключается в отсутствии ярко выраженных драйверов спроса: ситуация при которой рынок массово пополняют освобождающиеся крупные и специфические офисные блоки не наблюдается.

На фоне изменения экономического курса, рынок офисной недвижимости Москвы может получить импульс развития за счет укрупнения госкорпораций и прихода государства в сегмент IT. При этом низкие темпы ввода новых проектов позволят сгладить темпы роста вакансии.

<https://welcometimes.ru/opinions/ipgestate-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-v-moskve-po-itogam-i-polugodiya-2022>

4.6. СТОИМОСТНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЙ ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКВЕ В 2022 ГОДУ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Офисы рассчитывают на госкомпании

Характерной чертой офисного рынка стал существенный рост площадей, предлагаемых в субаренду. IT-компании перестали быть самым активным игроком на этом рынке, теперь надежды офисных девелоперов связаны с государственными структурами и компаниями.

Ситуация на офисном рынке довольно необычна: «официальные» ставки не снижаются, но заключается много субарендных договоров на условиях ниже рынка. «Прямая вакансия не сильно увеличилась, но появилась конкуренция в виде множественных субаренд. По таким субарендам мы часто видим готовность к заключению сделок на условиях ниже рыночных, что обусловлено естественным желанием сократить затраты на неиспользуемые помещения», — говорит директор департамента офисной недвижимости Nikoliers Карина Анаевская.

«Средневзвешенная базовая ставка аренды по классам А и В составляет 19 549 рублей за квадратный метр в год», — подсчитала старший аналитик департамента офисной недвижимости Commonwealth Partnership Полина Афанасьева. «В среднем ставки составляют приблизительно 28 000 рублей за квадратный метр в год для помещений класса А и 19 000 рублей в сегменте класса В», — уточняет старший директор, руководитель департамента офисной недвижимости и направления интегрированных решений для клиентов CORE.XP Ирина Хорошилова.

Эльдорадо не будет: чего ждать от цен на недвижимость в 2022 году

Свободных площадей на рынке все больше. «Доля вакантных площадей растет — в начале года показатель составлял 6,7% по всему рынку, в конце первого квартала 2022 года — 6,9%, сейчас, по предварительным данным, вакантность составляет 7,5%-7,7% и продолжает расти. Сильной динамики в отношении ставок нет, с течением времени они могут снизиться», — отмечает директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Russia Мария Зиминая.

Объемы субаренды тоже растут. «Предложение офисов во временное пользование увеличилось за пять месяцев в три раза – ориентировочно с 30 000 квадратных метров до 90 000», — говорит Анаевская из Nikoliers. CORE.XP оценивает объем офисов в субаренду в три раза выше — 300 000 квадратных метров, уточняя, что в эту цифру входят не только помещения в субаренду, но и площади, предлагаемые по договорам уступки права аренды. «Лишними» площади становятся по разным причинам, но чаще всего из-за того, что офисы были арендованы с расчетом на рост компании, говорят эксперты.

«Ozon арендовал 25 000 квадратных метров в БЦ «Искра Парк». Ozon это сделал, когда у него все шло хорошо, но на сегодняшний день эти помещения ему не нужны, а договор жесткий. Возможности расторжения нет, поэтому Ozon остается только платить за помещения и искать субарендаторов, чтобы возместить потери», — приводит пример генеральный директор сети корпоративных коворкингов CODE Гурген Шекоян. Представитель пресс-службы Ozon подтвердил Forbes, что компания допускает возможность субаренды в БЦ «Искра Парк», на данный момент площади в субаренду не сданы.

«Основная причина высвобождения площадей — это уход и сокращение деятельности иностранных компаний на российском рынке. Некоторые российские компании также принимают решение об оптимизации расходов и занимаемой площади», — добавляет Зиминая из Knight Frank. После двух лет пандемийных вызовов и нынешнего кризиса договоры аренды офисов стали меняться, отмечают эксперты.



Бизнес-консалтинг

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

«Кризис стимулировал собственников к более гибким ставкам аренды и готовности идти на другие уступки: сокращение сроков аренды с 5-7 лет до 1-2 лет и смягчение условий досрочного расторжения арендного договора», — отмечает заместитель генерального директора Asterus Константин Ковалев.

Эта тенденция наметилась давно: средний цикл аренды с 2017 года составлял три — пять лет, а с 2019 уже три года, добавляет руководитель направления аренды Central Properties Анастасия Панькова. Да и штрафы за досрочное расторжение есть сейчас далеко не во всех договорах, собственники становятся гибче, говорит Шекоян из CODE.

Основной причиной роста вакансии в офисах все опрошенные эксперты назвали сокращение присутствия или полный уход из России иностранных компаний. А будущее восстановление рынка они связывают с компаниями российскими. «Скорее всего, демонстрировать какую-либо активность в текущих реалиях будут только государственные структуры и компании с госучастием. При оптимистичном сценарии в среднесрочной перспективе возможно появление потенциальных арендаторов среди отечественных игроков, которым удастся успешно заместить уходящие бренды и форматы», — прогнозирует Афанасьева из Commonwealth Partnership.

Все опрошенные эксперты едины в оценке, что именно госсектор будет обеспечивать спрос на офисном рынке.

Судя по заявленному и фактическому вводу, малоформатные торговые центры развиваются. «В первом полугодии были открыты ТЦ Discovery (GLA (арендуемая площадь) 13 000 кв. м), «Место встречи. Байконур» (GLA 8400 кв. м) и ТЦ «Нагорный» (GLA 4000 кв. м).

<https://www.forbes.ru/biznes/470497-budet-mrak-i-zest-kommerceskaa-vedvizimost-perezivaet-krizis-sprosa>

4.7. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Перечень предоставленной Заказчиком информации приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369,

дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Исходные данные об Объекте оценки для всех двух подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета, а копии представленной документации, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав услуг по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Формат представления результатов оценки. Полный развернутый Отчет об оценке. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл.ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, №7), утвержденных приказами № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно.

ГЛАВА № 5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

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

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперменными являются условия

физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.). Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- торговое (торговый центр);
- офисное (офисный центр класса «В»);
- производственно-складское (невредные производства).

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации зданий под административные и производственно-складские цели.

Вывод: в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода

применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения

оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в

значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными

участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Земельные участки были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы Интернет сайты:

www.rosrealt.ru;
www.restate.ru;
<http://nedv.info>.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь земельного участка;

Из всех предложений в выборке были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог №1, №2, №3 и №4.

ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

АНАЛОГ № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Коммерческая земля, 1,9 га" (Commercial land, 1.9 ha). The location is "Москва, ЦАО, Пресненский район, ул. Енисейская, вл. 7А/С1". The price is listed as 1 700 000 000 RUB. The listing includes an aerial photograph of the site, which is currently used as a parking lot for many cars. Below the photo, there is a section titled "Участок под девелопмент 1,9га" (Plot for development 1.9 ha) with details about the plot's characteristics and potential for development. The text describes the plot's location, area, and potential for various types of buildings. There are also contact details for the real estate agent, including a phone number and a profile picture.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274968914/>

АНАЛОГ № 2

[cian.ru/sale/commercial/265320343/](https://www.cian.ru/sale/commercial/265320343/)

Узнайте подробную информацию по объектам
и аналитику более чем по 115 млн кв. м.

Коммерческая земля, 2,45 га
Москва, ЦАО, д-н Теганский, Костомаровский пер., 3С12. На карте
Чаловская - 9 мин. пешком
Римская - 18 мин. пешком

2 600 000 000 Р
1 061 224 490 Р за га
+7 916 429-93-09

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

Агентство недвижимости **Premium Realty**
Документы проверены

На Циан 4 года
Объекты в работе 406

Риэлтор **Алексей Иванович**

Продажа Street Retail
Продажа торговых помещений готовый арочный бизнес. От 177 м², М.Алексеевская, отличные условия...
+7 (495) 506-43-73

Рославль, ОГРН 5027746239794, 117228, с. Москва, Митинский парк, д/п 54, стр./кв. 4. Рославльград, ООО (Иван Давидович Пурбофранко, Востройкин ООО (SaraDughNovo, Street Retail) (Olegus Pirovskii)

Бизнес-центр Прайм Тайм
Продажа готовый офисный этаж от 300 кв.м., 7 мин. от м. Арбатск. 5/1 класс Б+, от 245 м²
+7 (495) 859-20-51

Рославльград и застройщик ООО (Иванович Александрович) адрес: 115167, с. Москва, ул. Восточная, д.18, стр. 3, ОГРН 1157746713748, П/п декларация на выд. док. ф. ФНП/Соглас. под отдален.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 916 429-93-09

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265320343/>

АНАЛОГ № 3

domclick.ru/card/sale_lot_1541471923



Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений о продаже квартир

Москва | Партерам | Скачать приложение | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

Домклик | Купить | Снять | Новостройки | Ипотека | Услуги | Журнал | Риэлторы | САМОЛЕТ

Поделиться | Сохранить

Продаётся участок, 21 сот.

140 000 000 ₽

7 дней назад | 217

6 666 666 ₽/сот.
В ипотеку от 10,2%

Москва, Дубнинская улица, 68
в Серпуховская, 820 м (10 мин.) | в Павелецкая, 820 м (10 мин.)
в Павелецкая, 990 м (12 мин.)

Оформить заявку



21 сот.

Площадь

Особенности

✓ Свободная продажа

Описание

Лот: 91535. На продажу предлагается коммерческая недвижимость с участком 21 сот. На территории участка имеются постройки, которые используются под складские и офисные помещения. Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Получена резолюция и ГПЗУ под жилье.

Расположение



История изменений цены

30 июля 2022 | 140 000 000 ₽ | -10 000 000 ₽

Point Estate



Пойнт Агентство
162 объявления
На Домклик 1 год 7 мес.

Звоните продавцу
Номер защищён от СМС

+7 (903) 756-90-29

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку,
не выходя из дома

Как работает сервис?

Расчитать ипотеку

СБЕР

Ипотека на вторичное
жильё от 9,9%

Оформление
по 2 документам


Расчитать условия



https://domclick.ru/card/sale_lot_1541471923

АНАЛОГ № 4

[cian.ru/sale/commercial/272939820/](https://www.cian.ru/sale/commercial/272939820/)



[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Дома и участки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Сервисы](#) [ПМК](#)

[+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческого участка в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > Землеугодников шоссе


7 сек, 10:17 > 936 просмотров, 3 за сегодня




Коммерческая земля, 58 сот.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Землеугодников ш., 28С1 [На карте](#)

Улица 1905 года - 17 мин. пешком **Беговая** - 5 мин. на транспорте
Шелепиха - 6 мин. на транспорте

В избранное
←
↻
📄
🔍
⚙️
🚫




58.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продажа участка земли под строительство административного здания с подземным гаражом, 17 580 м2. Получено ГПЗУ.

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

+7 968 962-63-52

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан виртуальный номер



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

👁️ Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

📱 Доступ к избранному с любого устройства

🔖 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

✅ Неограниченное добавление в избранное

285 000 000 ₽

4 913 794 ₽ за сот.

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 968 962-63-52

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан виртуальный номер

Пожалуйста, помните, что наши объявления на CIAN.RU являются только фото аренды

👤 **ИВР**

ID 13951103

Ещё 4 объекта

Офисы от 160 798 руб./м²

Разорная 0/9 с мин. от метро. Ввод 2022г. 2/Офисы офисные пространства в отдельной и Сов. Парковка.

+7 (495) 292-17-15

Москва, ОГРН 51227748474348, ООО «А100», 108814, Российская Федерация, город Москва, район Сокольники, район Коньково, улица Вятская, дом 3А, строение 1. Разорная 0/9 от застройщика ООО «Иврум Групп». Площадь участка от 3200 кв.м. от 3 сот. Максимальный срок -

Офисы со скидкой 12%

Продажа готовых офисов и складов от 127 750 руб./м². Действительный танкетар. Разорная до конца года.

+7 (495) 125-21-90

Инвестгрупп «Партнер». Застройщик и разработчик АО «Стальконтейн» ОПТМН. Юридический адрес: 109631, г. Москва, ул. Партнер д.11, стр 1, ОГРН 5027729124842. Аудит др 30.09.2022. Разорная от застройщика, максимальная скидка. Все подробности на сайте.

[Перейти на сайт](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/272939820/>

ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

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

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

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для расчета стоимости 1 м² Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274968914/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/275901080/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265523262/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/272939820/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/277142064/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265320343/>

https://domclick.ru/card/sale_lot_1541471923

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, , например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневецкая, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были сделаны следующие корректировки в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

VII. Подходы к оценке

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например износа и устареваний.

<http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart->

- **Корректировка на передаваемые права**

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

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на цену предложения**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг был использован СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 5-е ИЗДАНИЕ МОСКВА, 01.01.2022 г. <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,45	5,26	14,23

<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Величина корректировки, соответствует рыночным условиям и составляет –9,45% от общей стоимости объекта.

- **Корректировка на условия финансирования**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на условия рынка.**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Поправка на вид использования/зонирование**

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет разрешенное использование – (различные виды строительства, эксплуатации, размещения различных коммерческих, административных объектов). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для однородной общественно – деловой застройки.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

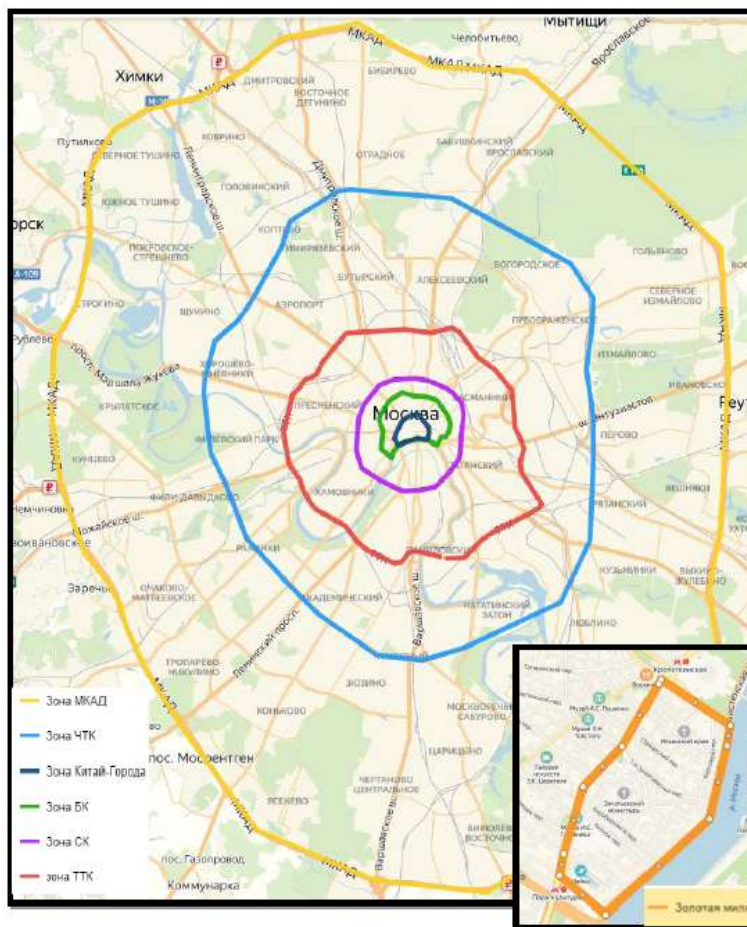
- **Корректировка на местоположение**

В процессе оценки была выявлена зависимость цены предложения от района расположения объекта. К основным характеристикам, описывающим «качество» района, были отнесены: средняя стоимость жилья в муниципальном районе, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных, средних предприятий и некоммерческих организаций муниципального района, а также площадь жилого помещения, приходящая на одного жителя муниципального района.

Кроме того, сегментация по местоположению была проведена относительно кольцевых дорог города Москвы. В результате чего было выделены следующие зоны: зона Китай города, Бульварного кольца, Садового кольца, Третьего транспортного кольца, Четвертого транспортного кольца и МКАД.

Сегментация относительно кольцевых дорог.

Схема.



Корректировка на различие в месторасположении (зоны). Таблица

Зона	Объект исследования							
	«Золотая миля» ²	Китай-город ³	Китай-город-БК ⁴	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД
«Золотая миля»	0,00%	-2,46%	-4,87%	-9,50%	-13,47%	-15,61%	-18,10%	-20,11%
Китай-город	2,53%	0,00%	-2,46%	-7,21%	-11,29%	-13,47%	-16,03%	-18,10%
Китай-город-БК	5,12%	2,53%	0,00%	-4,87%	-9,05%	-11,29%	-13,91%	-16,03%
БК-СК	10,50%	7,77%	5,12%	0,00%	-4,39%	-6,75%	-9,50%	-11,73%
СК-ТТК	15,57%	12,72%	9,95%	4,59%	0,00%	-2,46%	-5,34%	-7,67%
ТТК-ЧТК	18,49%	15,57%	12,72%	7,24%	2,53%	0,00%	-2,95%	-5,34%
ЧТК-МКАД	22,09%	19,09%	16,15%	10,50%	5,64%	3,04%	0,00%	-2,46%
за МКАД	25,18%	22,09%	19,09%	13,29%	8,31%	5,64%	2,53%	0,00%

Источник информации: <http://www.eksotpp.ru/docs/analisecl2017.pdf>

Таким образом каждому объекту – аналогу присвоены индивидуальные значения корректировок.

Кроме того, необходимо заметить, что внутри выделенных территориальных зон существенную дифференциацию в цену предложения вносят такие факторы как зона расположения, окружение объекта, транспортная магистраль и расстояние до ближайшей станции метрополитена.

Расстояние от метро является ценообразующим фактором.

Так, согласно портала «Эксперты и оценщики», существует следующая градация ценообразующих зон для нежилой недвижимости.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник:

<https://atlantmos.com/images/analytic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

Результаты расчета величины корректировок на месторасположение (административный округ, район, станция метрополитена, положение относительно Центра, Бульварного Кольца, Садового Кольца, ТТК, ЧТК, МКАД), приведен в таблице

Таблица

Наименование Объекта	Расположение относительно Центра, Бульварного кольца, Садового кольца, ТТК, ЧТК, МКАД	Расстояние до метро	Корректировка
Объект оценки	До ТТК	г. Москва, ЦАО	1,00
Объект-аналог №1	До ТТК	г. Москва, ЦАО	1,00
Объект-аналог №2	До ТТК	г. Москва, ЦАО	1,00
Объект-аналог №3	До ТТК	г. Москва, ЦАО	1,00
Объект-аналог №4	До ТТК	г. Москва, ЦАО	1,00

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Поправка на форму**

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Поправка на рельеф**

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

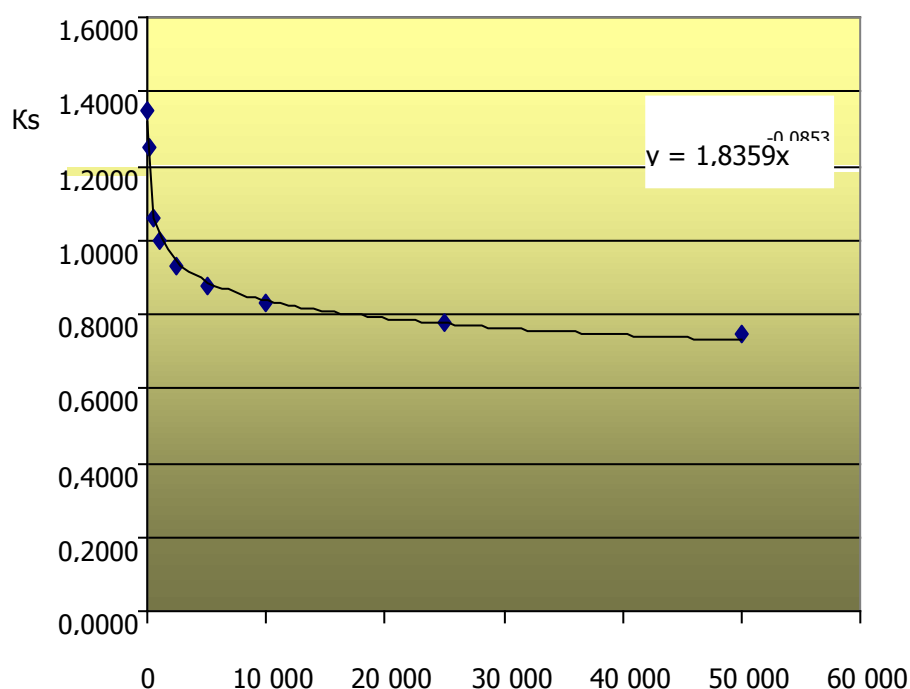
- **Корректировка на площадь**

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка при увеличении его общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны,

снижением рыночного спроса на более крупные земельные участки, с другой стороны, меньшими удельными затратами на приобретение земельных участков большей площади (эффект масштаба). Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка. Результаты исследования представлены в виде коэффициентов, фиксирующих не уровни удельных цен участков, а их соотношение в зависимости от масштаба, то применение данного источника дает возможность достоверно скорректировать стоимости аналогов, не внося существенной погрешности.

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки от размера участка.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.


Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: $KП = [(C_{00} / C_{0a}) - 1] \times 100\%$,


где:

$KП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

Соо – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;
Соа – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Источник информации:

 srosovet.ru/content/editor/Primer-otcheta-po-FSO-7-2015.doc
[srosovet.ru > content/editor/Primer...FSO-7-2015.doc](https://srosovet.ru/content/editor/Primer...FSO-7-2015.doc) ▾
 Зависимость цены на земельные участки от размера участка
 Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение: , где: КS – коэффициент поправки; S – площадь земельного участка...

 11 КБ

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Наименование Объекта				Корректировка на площадь, %
Земельный участок (кадастровый номер: 50:35:0000000:49, площадь: 17827802 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения: вод разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес (место расположение): обл. Московская, р-н Луховицкий).	4 242,00	0,490420056	0,90036218	
Объект-аналог №1	19 000,00	0,431541253	0,792266586	10,81%
Объект-аналог №2	24 500,00	0,42228352	0,775270314	12,51%
Объект-аналог №3	2 100,00	0,520732512	0,95601282	-5,57%
Объект-аналог №4	5 800,00	0,477506835	0,876654798	2,37%

- **Корректировка на категорию земель**

Объекты аналоги имеют категорию, идентичную категории объектов оценки, таким образом, имеется необходимость в корректировке категории земельных участков.

В целях настоящей работы величина корректировки на категорию земельных участков принята равной 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на вид разрешенного использования**

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

1.1. Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37).

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других вид разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Кроме того, объекты - аналоги, как и объект оценки имеют идентичный вид разрешенного использования, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составляет 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Поправка на наличие улучшений**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а у объектов – аналогов оценивались только сами земельные участки, как части земной поверхности, без учета улучшений.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на наличие коммуникаций**

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков, При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка принята согласно данным

представленным в статье Махнача И.В. «Факторы ценообразования и анализ тенденций по земельным участкам Московской области» (RWAY №161).

В связи с тем, что объект оценки и объекты – аналоги имеют идентичное наличие и/или отсутствие коммуникаций, корректировка составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

• **Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $n=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

<http://chaliyev.ru/statistics/srednie-velichiny-i-pokazateli-variatsyi.php>

где:

X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Результаты исследования объектов – аналогов и необходимые корректировки обобщены в таблице.

Таблица

Наименование характеристики или поправки (корректировки)	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
	Земельный участок, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного				

	использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов				
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – 1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Общая стоимость земельного участка в рублях		1 700 000 000,00	2 600 000 000,00	140 000 000,00	285 000 000,00
Площадь земельного участка в кв.м.		19 000,00	24 500,00	2 100,00	5 800,00
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) -1 кв.м. в рублях		89 473,68	106 122,45	66 666,67	49 137,93
Регион РФ	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.
Территориальное расположение	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.	Город Москва, ЦАО.
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень пригодности для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. без корректировок в рублях.		89 473,68	106 122,45	66 666,67	49 137,93
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) – 20,4%	1,0	– 9,45%	– 9,45%	– 9,45%	– 9,45%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40

Корректировка на условия рынка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40
Корректировка на вид использования/зонирование	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40
Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40
Корректировка на рельеф земельного участка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		81 018,42	96 093,88	60 366,67	44 494,40
Корректировка на площадь земельного участка	1,0	10,81%	12,51%	-5,57%	2,37%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		89 776,16	108 114,44	57 007,22	45 549,24
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		89 776,16	108 114,44	57 007,22	45 549,24
Корректировка на наличие улучшений	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		89 776,16	108 114,44	57 007,22	45 549,24
Корректировка на наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		89 776,16	108 114,44	57 007,22	45 549,24
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		89 776,16	108 114,44	57 007,22	45 549,24
Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом весового коэффициента, в рублях за 1 кв.м.		22 444,04	27 028,61	14 251,81	11 387,31

Итоговая стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы), в рублях за 1 кв.м.					75 111,77 рублей за 1 кв.метр.
	Земельный участок, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов				318 624 107,93 рублей

В данном случае имеет место быть различие прав (отличие права собственности от права аренды), в связи с чем оценщик использует корректировку на различие прав.

Корректировка вводится на основании МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ «РАСЧЕТ ПОПРАВКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ СРОК АРЕНДЫ УЧАСТКА: ФОРМУЛА ДЛЯ КОНСАЛТИНГА» АБН-Консалт. <https://abn-consult.ru/articles/raschet-popravki.html>

Данная методика приводится в настоящем отчете.

РАСЧЕТ ПОПРАВКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ СРОК АРЕНДЫ УЧАСТКА: ФОРМУЛА ДЛЯ КОНСАЛТИНГА

Довольно часто при расчете стоимости земельных участков, находящихся в аренде (рыночной стоимости права аренды) возникает потребность в учете стоимости прав аренды в зависимости от оставшегося срока аренды, поскольку по имеющимся объектам-аналогам данный параметр довольно часто не совпадает. Далее приводится расчет данной корректировки, помогающий учесть различия в оставшихся сроках аренды.

Расчет поправки, учитывающей оставшийся срок аренды участка

Пусть оценивается земельный участок, находящийся в долгосрочной аренде на 49 лет. И пусть имеется аналог, оставшийся срок аренды которого составляет 40 лет.

Размер итоговой поправки рассчитан исходя из следующих предпосылок:

Рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок представляется как:

$$C = \sum (ЧД / (1 + iz)^i), \quad (1)$$

где:

C – рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка,

ЧД – годовой доход, приносимый землей (земельная рента),

iz – ставка дисконтирования для земли,

i – период дисконтирования (года).

При этом основной вклад в текущую стоимость приходится на часть дохода за первые 10-15 лет, т.к. коэффициенты дисконтирования для последующих периодов обычно

составляют незначительную величину.

Для дальнейших расчетов из соображения простоты принимается допущение о постоянстве годового дохода и ставки дисконтирования для земли, а также допущение о том, что после окончания срока аренды пролонгации договора не происходит.

Легко видеть что формула (1) представляет собой сумму членов геометрической прогрессии от 1 до n. Соответственно, на основании формул суммирования членов геометрической прогрессии для n членов геометрической прогрессии сумма определяется по следующей формуле:

$$S_n = a_1 * (q^n - 1) / (q - 1), \quad (*)$$

где:

a_1 – первый член прогрессии,

q – знаменатель прогрессии.

В этом случае для стоимости прав аренды на 49 лет можно записать:

$$C_{49} = ЧД \sum_{i=1}^{49} (1 / (1 + i_z)^i)$$

Первый член прогрессии $a_1 = 1 / (1 + i_z)$, так же и знаменатель прогрессии $q = 1 / (1 + i_z)$. С учетом формулы (*) можно записать :

$$C_{49} = ЧД * a_1 * (q^{49} - 1) / (q - 1), \quad (**).$$

Аналогично для стоимости прав аренды на 40 лет можно так же записать $a_1 = 1 / (1 + i_z)$, $q = 1 / (1 + i_z)$ и :

$$C_{40} = ЧД * a_1 * (q^{40} - 1) / (q - 1), \quad (***)$$

Таким образом, корректировка стоимости прав аренды земельного участка для меньшего срока может быть определена из соотношения C_{40} / C_{49} , где, после сокращения одинаковых множителей, получаем следующее выражение:

$$C_{40} / C_{49} = (1 - q^{40}) / (1 - q^{49}), \quad (****)$$

где:

$$q = 1 / (1 + i_z).$$

Коэффициент капитализации для объектов недвижимости может рассчитываться по формуле:

$$K = i_z + r, \text{ где:}$$

K – коэффициент капитализации;

i_z – ставка дисконтирования для объекта недвижимости;

r – норма возврата капитала, связанная с конечным сроком жизни инвестиционного актива (недвижимости). Этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов (улучшениям).

Ставка дисконтирования строилась на основе метода кумулятивного построения .

Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле [1]

$$i_z = r_f + p + r_l, \text{ где}$$

i_z – ставка дисконтирования;

r_f – безрисковая норма прибыли;

p – премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;

r_l – премия за низкую ликвидность объекта недвижимости.

Обычно коэффициент капитализации для земли находится в пределах 10-12 %. Для дальнейших расчетов принимается коэффициент капитализации = 10%.

Итак, соотношение стоимости прав аренды земельного участка на 49 лет и на 40 лет составляет (по формуле (****)):

$$C40/C49=(1-1/(1+10\%)^{40})/(1-1/(1+10\%)^{49})=0,97791/0,99063=0,987155$$

$$C19/C49=0,47950452$$

<https://abn-consult.ru/articles/raschet-popravki.html>

С учетом того, имеющейся договорной базы, приведенной выше, оценщиком были использованы соответствующие корректировки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость сравнительно й единицы с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	Корректировка на право аренды земельного участка, при условии отсутствия действующего договора аренды.	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость сравнительно й единицы с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.
1	Земельный участок с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	75 111,77 рублей за 1 кв.м.	0,47950452	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	36 016,43 рублей за 1 кв.м.	152 781 700,00 рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для

рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. При оценке объекта оценки, представляющего собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный и доходный подходы к оценке при обоснованном отказе от применения затратного подхода. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%

	на дату оценки объекта			
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки земельного участка возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка земельного участка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного земельного участка в будущие периоды. Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого земельного участка. Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках затратного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках сравнительного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках доходного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0
1	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	Обоснованный отказ от применения подхода	152 781 700,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	152 781 700,00 рублей

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
1	Право аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год	152 781 700,00 рублей

ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЗДАНИЯ КУЛЬТУРНО – ОБЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА «ЖЕНСКИЙ ЦЕНТР».

6.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, итоговая стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта недвижимости определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в

оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * П_{ДЕВ} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{Физ})(1 - И_{Фун})(1 - И_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Z_{в/з} – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;

И_Σ – суммарный износ;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональное устаревание;

И_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой

взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о

соотношения доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Метод капитализации по расчетным моделям - применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения.

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.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. пункт 23)

Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости в ценах 1969, был выбран метод определения стоимости строительства с использованием УПВС.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах базисного периода.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м² фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

При проведении данной работы оценщик осуществлял подбор соответствующего показателя по сборнику в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания, материала фундамента, стен, перекрытий, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

Так как в процессе оценки было достигнуто совпадение и соответствие технических характеристик стоимость 1 м³ оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости 1 м³ здания по сборнику с учетом капитального и климатического района.

Подробный порядок применения сборников УПВС для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций:

- 1) перейти путем индексации от цен базисного периода 1969 года, к ценам на 01.01.84 г.
- 2) перейти путем индексации от цен на 01.01.84г. к ценам на дату оценки.

Изложенную последовательность можно представить в виде формулы:

$$ПВС = СуПВС \times Vзд \times I_1 \times Kк \times I_2 \times I_3 \times П, \text{ где}$$

ПВС – полная восстановительная стоимость на дату оценки;

СуПВС – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года определяется по соответствующему сборнику УПВС

Vзд – строительный объем объекта недвижимости, м³, м², п.м.

I₁ – индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 года.

Kк – поправочный территориальный коэффициент для Москвы.

I₂ - индекс изменения стоимости строительства с 1984 года на дату оценки без НДС

I₃ - величина НДС – на данном этапе не учитывалась (будет учтена в итоговом расчете);

П - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора - на данном этапе не учитывался (будет учтен в итоговом расчете).

В настоящем отчете затраты на создание Объекта (восстановительная стоимость объекта) были рассчитаны согласно УПВС.

Kк – климатический коэффициент определялся по технической части к сборнику УПВС № 28. Административные здания. В сборнике даны стоимости для II климатического района. Восстановительные стоимости зданий, расположенных в других климатических районах, в сборнике не приводятся и определяются путем применения к восстановительным стоимостям по II климатическому району.

Так как Москва относится ко II климатическому району, данная поправка отсутствует.

Kт – территориальный коэффициент, определялся по Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94. Равен 1,0.

Kо - поправка на объем/площадь рассчитывалась по техническим частям к соответствующим сборникам УПВС.

Детальные данные об объектах оценки из технического паспорта, представлены в таблице. Таблице

IV. Исчисление инвентаризационной стоимости объекта незавершенного строительства в ценах 1991 года, руб.

Наименование объекта незавершенного строительства, его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на										Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб м, площ. - кв. м.	Стоимость завершенного строительства, руб.	% завершенности	Стоимость незавершенного строительства, руб.
					удельный вес	груп. каппт.	сейсмич.	клим. район.	объем	этажность	перевод в цена 1991 г.								
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Основное строение	28	93а	куб. м	30	0,62						1,86			34,6	15000	519000	38	316590	
				30	0,62				0,95		1,86				32,87	144886	4762403	38	2905066
Итого:																5281483		3221656	

Характеристика объекта недвижимого имущества - Незавершенное строительство здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.

Общие характеристики					
1	Вид недвижимого имущества	здание культурно-общественного комплекса «Женский центр»			
2	Место нахождения	г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34»			
3	Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г, инв. № 45:286:002:000009110			
4	Кадастровый номер	Кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031			
5	Существующие ограничения, обременения права	Без учета обременений			
6	Число этажей	9 надземных, 4 подземных			
7	Группа капитальности	I			
8	Вид внутренней отделки	Без отделки			
9	Общая площадь	23 808,73 кв.м.			
12	Текущее использование	По назначению			
Строительные характеристики					
1	Фундаменты	Бетонные, ленточные			
2	Стены (наружная отделка)	Ж/Б			
3	Перегородки	Ж/Б			
4	Перекрытия	Ж/Б			
5	Крыша	Без крыши			
6	Полы	бетон			
7	Двери	металлические, стандартные			
8	Окна	глухие, стандартные блоки			
9	Внутренняя отделка	Без отделки			
Инженерно-коммуникационные связи					
1	Отопление	Не установлено			
2	Водопровод	Не установлено			
3	Канализация	Не установлено			
4	Горячее водоснабжение	Не установлено			
5	Радио	Не установлено			
6	Телефон	Не установлено			
7	Вентиляция принудительная	Не установлено			
8	Лифты	Не установлено			
9	Электроосвещение	Не установлено			
10	Прочие работы	Не установлено			
Величина физического износа					
1	Наименование конструктивного	Описание	Удельный вес в %	Процент износа в %	Процент износа к строению в %

	элемента				
2	Фундамент	Удовлетв	8	39	3,12
3	Наружные стены	Удовлетв	31	46	14,26
4	Перекрытия	Удовлетв	17	46	7,82
5	Крыша	Удовлетв	7	50	3,50
6	Полы	Удовлетв	9	46	4,14
7	Проемы (Двери и окна)	Удовлетв	8	46	3,68
8	Внутренняя отделка	Удовлетв	4	46	1,84
9	Электро-сантехнические устройства	Удовлетв	3	51	1,53
10	Прочие работы	Удовлетв	13	47	6,11
	Итого:		100%		46,00
	Полная восстановительная стоимость в ценах 1991 года				
	Наименование объекта недвижимого имущества	Сборник УПВС, таблица	Стоимость учетной единицы куб м., в рублях	Количество учетных единиц, в куб.м.	Полная восстановительная стоимость в ценах 1991 года
1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Таблица 93. Административные здания семиэтажные кирпичные Характеристика здания Фундаменты железобетонные и бетонные; стены кирпичные оштукатуренные; перегородки кирпичные, бетонные; перекрытия железобетонные; полы из метлахской плитки, линолеума, цементные; кровля рулонная по железобетонным плитам. Имеется центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, лифт.	30,0	15000,00 144886,00	316590,00 2905066,00 ИТОГО: 3221656,00
		ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ. https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-			

		pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-ii-obshhestvennye-zdaniya/tablica-93-administrativnye-zdaniya-semijetazhnye-kirpichnye/			
--	--	--	--	--	--

УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

- [Сборники УПВС](#)
- [Полезное](#)
- [Поддержать проект](#)

[УПВС Онлайн - Электронная версия](#) — [Сборник 28: Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания](#) — [Отдел II. Общественные здания](#) — [Таблица 93. Административные здания семиэтажные кирпичные](#)

Таблица 93. Административные здания семиэтажные кирпичные

Характеристика здания

Фундаменты железобетонные и бетонные; стены кирпичные оштукатуренные; перегородки кирпичные, бетонные; перекрытия железобетонные; полы из метлахской плитки, линолеума, цементные; кровля рулонная по железобетонным плитам.

Имеется центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, лифт.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 93

Территориальные пояса	Объем здания в куб. м, до 15000
1	30
2	31,8
3	33,3
4	35,1
5	36,6
6	58,5
7	71,7
8	76,2
9	81,9
10	92,6

Примечание. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

Радио	0,4
Телефон	0,7
Вентиляция	3,9

Примечание. При наличии других разновидностей благоустройства и конструктивных решений стоимость последних определять в следующих размерах:

газоснабжения — 0,5%;

телевидения — 0,3 %;

мусоропровода — 0,9%.

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 93А

№ п/п	Конструкции	
1	Фундаменты	3
2	Стены и перегородки	27
3	Перекрытия	11
4	Крыши	5
5	Полы	8
6	Проемы	6
7	Отделочные работы	5
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	20
9	Прочие работы	15
	Итого	100

<https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-ii-obshhestvennye-zdaniya/tablica-93-administrativnye-zdaniya-semijetazhnye-kirpichnye/>

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 1991 года без учета прибыли предпринимателя и НДС.

№	Наименование объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Источник информации	Количество измерителя	Сборник УПВС	Восстановительная стоимость единицы измерителя в ценах 1969 года, в рублях	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1991 года, в рублях
1.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	23 808,73 кв.м.	Технический паспорт	15000,00 144886,00	Таблица 93. Административные здания семиэтажные кирпичные Характеристика здания Фундаменты железобетонные и бетонные; стены кирпичные оштукатуренные; перегородки кирпичные, бетонные; перекрытия железобетонные; полы из метлахской плитки, линолеума, цементные; кровля рулонная по железобетонным плитам.	30,0	316590,00 2905066,00 ИТОГО: 3221656,00

					<p>Имеется центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, лифт.</p> <p>ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.</p> <p>https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупennyh-pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-ii-obshhestvennye-zdaniya/tablica-93-administrativnye-zdaniya-semijetazhnye-kirpichnye/</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--

На следующем этапе исследования была определена, величина полной восстановительной стоимости в ценах 1984 года.

№	Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1991 года, в рублях
1.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	3221656,00

УЧЕТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К ИНДЕКСАМ

Для повышения достоверности и объективности полученных результатов в процессе реализации индексного метода в рамках затратного подхода к оценке, необходимо использовать данные Приложения к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N НА-4/226, а именно, территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "жилищное строительство"), учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления.

Данные территориальных коэффициентов к индексам, приводятся в таблице.

Москва 1,0

Источник: <http://old.appraiser.ru/info/norma/ind84-91.htm>

ИНДЕКСНЫЙ ПЕРЕСЧЕТ ЦЕН 1991 ГОДА В ЦЕНЫ 3 КВАРТАЛА 2022 ГОДА

Пересчет цен с 1991 года в текущие цены 3 квартала 2022 года, осуществляется на основании пересчета цен - от цен 1991 года к ценам на 01.01.2000 по письму ФАСиЖКХ (Федеральное агентство строительства и жилищно-коммунального хозяйства) от 15 октября 2004 № ВА-5079/06:

Кмат=17,96 к материальным ресурсам

Кзп=9,73 к заработной плате рабочих-монтажников и механизаторов

Кэмм=22,56 к затратам по эксплуатации машин и механизмов

<https://docs.cntd.ru/document/901915240>

- от цен на 01.01.2000 года в текущие – индексами Минстроя РФ, либо подобными, согласованными с заказчиком. Например, индексы к ТЕР.

В настоящем отчете индексация производится на основании Письма Минстроя России от 15.08.2022 № 40506-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2022 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"

<https://dzen.ru/media/id/5e7b33a118ca9e1754517445/perevod-cen-1984-goda-v-tekuscie-ceny-5f8d3a08a70d4515e732db14>

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства							
		Белгородская область	Курская область	Липецкая область	Московская область	Рязанская область	Тульская область		
Административные здания	Оплата труда	27,95 29,82	31,88 -	27,45 -	41,15 41,15	25,22 -	29,79 31,88		
	Материалы, изделия и конструкции	6,72 6,67	6,75 -	6,82 -	6,80 6,98	6,73 -	6,76 6,35		
	Эксплуатация машин и механизмов	11,26 11,51	11,74 -	11,19 -	13,23 13,41	10,87 -	11,55 11,99		
Объекты образования	Детские сады	Оплата труда	27,95 29,82	31,88 -	27,45 -	41,15 41,15	25,22 -	29,79 31,88	
		Материалы, изделия и конструкции	7,17 8,09	7,19 -	7,16 -	7,10 7,31	7,16 -	7,18 6,76	
		Эксплуатация машин и механизмов	11,57 10,84	12,14 -	11,53 -	13,51 13,41	11,21 -	11,86 13,01	
	Школы	Оплата труда	27,95 29,82	31,88 -	27,45 -	41,15 41,15	25,22 -	29,79 31,88	
		Материалы, изделия и конструкции	6,19 7,82	6,28 -	6,34 -	6,24 6,32	6,24 -	6,20 5,86	
		Эксплуатация машин и механизмов	10,96 10,34	11,46 -	10,90 -	12,92 12,96	10,58 -	11,25 12,04	
	Прочие	Оплата труда	27,95 29,82	31,88 -	27,45 -	41,15 41,15	25,22 -	29,79 31,88	
		Материалы, изделия и конструкции	6,84 8,00	6,89 -	6,89 -	6,82 6,98	6,85 -	6,86 6,47	
		Эксплуатация машин и механизмов	11,34 10,65	11,88 -	11,29 -	13,29 13,24	10,98 -	11,63 12,64	
	Объекты здравоохранения	Поликлиники	Оплата труда	27,95 29,82	31,88 -	27,45 -	41,15 41,15	25,22 -	29,79 31,88
			Материалы, изделия и конструкции	7,22 7,85	7,24 -	7,16 -	7,21 7,27	7,19 -	7,17 7,45
			Эксплуатация машин и механизмов	13,82 12,44	14,47 -	13,74 -	16,14 16,10	13,36 -	14,16 15,41
Больницы		Оплата труда	27,95 29,82	31,88 -	27,45 -	41,15 41,15	25,22 -	29,79 31,88	
		Материалы, изделия и конструкции	8,10 8,53	8,18 -	8,17 -	8,22 8,17	8,15 -	8,13 7,40	
		Эксплуатация машин и механизмов	10,13 9,62	10,67 -	10,08 -	12,10 12,24	9,76 -	10,42 11,49	

<https://ergro.ru/upload/Smeta/Mistroy-RF/2022/3-kvartal/2022kv3-40506-IF-09-15-08-2022.pdf>

Рекомендации по определению индексов СМР

Не получив какой-либо разъяснительной информации от Министерства регионального развития и ФГУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов», сообщаем следующее: для определения текущей стоимости строительства можно использовать:

- индексы изменения сметной стоимости с учетом индексов-дефляторов МЭРТ на прогнозный срок,
- территориальные индексы сметной стоимости, проектных и изыскательских работ, прочих работ и затрат, а также сметной стоимости оборудования, которые утверждаются региональными центрами по ценообразованию.

Указанные способы определения индексов являются рекомендательными и не носят обязательный характер.

Источник: портал Оценщик.ру (<http://www.ocenchik.ru>)

Таким образом определяется полная восстановительная стоимость объекта оценки в ценах 3 квартала 2022 года, без учета совокупного накопленного износа.

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 3 квартала 2022 года составит

	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах 1991 года, в руб.	Стоимость объекта в ценах 2001 года, с учетом территориального коэффициента, в руб.	Стоимость объекта в ценах 3 квартала 2022 года
			Коэффициент пересчета 17,96	Индекс пересчета сметной цены от уровня 2001 года к уровню 3 квартала 2022 года для города Москвы составляет 41,15
			Территориальный коэффициент к индексам для Москвы составляет 1,0	
1.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	316590,00 2905066,00 ИТОГО: 3221656,00	57 860 941,76	2 380 977 753,42

При расчете текущей стоимости строительства приведенные индексы следует применять к сметной стоимости СМР (с учетом накладных расходов и сметной прибыли) в базисном уровне, определенной без учета НДС. В дальнейшем учитывается величина НДС равная 18%.

Начисление НДС производится на итог сводного сметного расчета.

Затем учитывается прибыль инвестора, которая может колебаться в диапазоне от 10% до 20%.

На основании данного алгоритма, используя конкретные данные каждого конкретного объекта недвижимости, можно определить восстановительную стоимость каждого отдельно взятого объекта недвижимости в рамках затратного подхода.

Предпринимательский доход (прибыль инвестора)

Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п.

Для организации процесса строительства в общих чертах требуется:

- определить местоположение и возможность приобретения участка земли;
- разработать инвестиционный проект (справочно: консалтинговые услуги по разработке инвестиционного проекта имеют свою прибыль);
- выбрать оптимальный вариант;
- использовать либо свои деньги, либо взять кредит, либо привлечь инвесторов "на паях" (определить линию финансирования);
- вступить в права владения или аренды земельным участком (одновременно определить разрешенные варианты застройки и выхода площадей при строительстве), при этом определяется и арендуется дополнительная вспомогательная площадь, требуемая для производства строительных работ в части расположения бытовок, складирования материалов, работы механизмов;
- заказать индивидуальный проект строительства или привязать типовой проект на местности с учетом архитектурных сервитутов, возможностей подсоединения к имеющимся инженерным сетям и грунтовых особенностей (справочно: проектировщики имеют свою прибыль, для снижения которой устраиваются тендеры);
- пройти процедуры согласования;
- найти генподрядчика - строителя, при этом зачастую устраиваются тендеры для определения генподрядчика с минимальной (или оптимально приемлемой) сметной стоимостью строительства (т.е. с минимальной прибылью застройщика);
- согласовать с генподрядчиком сметы, календарные планы, графики финансирования;
- создать дирекцию строящегося комплекса;
- начать, строительство.

В процессе строительства при необходимости заключаются договора на услуги риэлторских фирм по продаже площадей объекта недвижимости по завершению строительства (риэлторы имеют свою прибыль).

Смещение всех этих понятий ведет к общему - к прибыли предпринимателя. Наличие прибыли предпринимателя и ее величина зависят от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер и т.п.).

Таким образом, прибыль предпринимателя (ПП) - отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта, который включает в себя - затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный со строительством риск.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо

сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$ПП = \Sigma(R) + R$ безриск,

- ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
- $\Sigma(R)$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;
- R безрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является ставка рефинансирования ЦБ РФ, составляющая на дату оценки по данным ЦБ РФ 8,00%.

http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=credit_statistics/refinancing_rates.htm

brobank.ru/klyuchevaya-stavka-cb-rf-2022/

Ключевая ставка ЦБ РФ, таблица изменений (полная за все годы)

История параметра начинается с 2013 года. До первого дня 2016 он существовал отдельно от ставки рефинансирования. Лишь 1 января эти инструменты были уравнены. Что повысило значимость рассматриваемого. По этим датам и будут разделены списки с изменениями. Действующая на сегодня ключевая ставка ЦБ РФ в 2022 году выделена в отдельную таблицу. Она в дальнейшем и будет обновляться по мере принимаемых решений Советом директоров.

Дата заседания совета директоров	Установленный уровень ключевой ставки	Дата начала действия нового уровня
16.09.2022 года	7,50% (текущий уровень) (понижена на 0,50%)	19.09.2022 года
22.07.2022 года	8,00% (понижена на 1,50%)	25.07.2022 года
10.06.2022 года	9,50% (понижена на 1,50%)	14.06.2022 года
26.05.2022 года	11,0 (понижена на 3,0%)	27.05.2022 года
29.04.2022 года	14,0 (понижена на 3,0%)	04.05.2022 года
08.04.2022 года	17,0 (понижена на 3,0%)	11.04.2022 года
28.02.2022 года	20,0 (увеличена на 10,5%)	28.02.2022 года
11.02.2022 года	9,50 (увеличена на 1,0%)	14.02.2022 года

<https://brobank.ru/klyuchevaya-stavka-cb-rf-2022/>

Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 8,00%.

По авторитетному мнению к.т.н. Яскевича Е.Е. (ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) общая прибыль предпринимателя может колебаться в диапазоне 10-25%.

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице: Таблица

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Экономические и политические факторы										
1	Общэкономические тенденции				x						
2	Внешнеэкономическая деятельность					x					
3	Инфляция						x				
4	Инвестиции				x						
5	Доходы и сбережения населения				x						
6	Система налогообложения						x				
7	Угроза передела собственности							x			
8	Внутриполитическая стабильность					x					
9	Внешнеполитическая деятельность				x						
10	Угроза террористических актов							x			
	Количество наблюдений	0	0	0	4	2	2	2	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	0	6	2	2	4	0	0	0
	Сумма произведений	14									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,4%									
	Социальные и региональные факторы										
1	Социальная стабильность в стране						x				
2	Социальная обеспеченность граждан						x				
3	Тенденции развития экономики в регионе			x							
4	Социальная стабильность в регионе				x						
	Количество наблюдений	0	0	1	1	0	2	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	3	4	0	2	0	0	0	0
	Сумма произведений	9									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение	2,25%									
	Предпринимательский фактор										
1	Ликвидность актива		x								
2	Уровень конкуренции в отрасли					x					
3	Инвестиционная привлекательность района			x							
4	Тенденции развития отрасли		x								
	Количество наблюдений	0	2	4	0	4	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	4	3	0	5	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	13									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,3%									
	Фактор условий строительства										
1	Сейсмичность района							x			
2	Затопляемость, смерчи и прочие						x				
3	Климатические условия района строительства			x							
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			x							

5	Уровень развития отрасли оборудования				x					
6	Наличие трудовых ресурсов			x						
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе					x				
8	Геологические особенности строительной площадки				x					
Количество наблюдений		0	0	3	2	1	1	1	0	0
Количество наблюдений * ранг фактора		0	0	9	8	5	6	7	0	0
Сумма произведений		35								
Количество факторов		8								
Взвешенное значение		4,38%								
Суммарный уровень риска		9,33%								
Величина безрисковой ставки доходности		8,00%.								

В данном случае значение прибыли предпринимателя равно 17,33%, что является наиболее объективным показателем.

Аналитическая статья официального клуба РОО www.appraiser.ru

На основании имеющейся информации, была определена величина стоимости объекта оценки в ценах 26 августа 2022 года, с учетом НДС и прибыли предпринимателя. Полученные данные приведены в таблице.

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 26 августа 2022 года с учетом прибыли предпринимателя и НДС.

	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах 26 августа 2022 года	Стоимость объекта в ценах 26 августа 2022 года с учетом прибыли предпринимателя 17,33%	Стоимость объекта в ценах 26 августа 2022 года с учетом НДС 20%
1.	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	2 380 977 753,42	2 380 977 753,42	3 352 321 437,71

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщики применили натурные обследования, проведенные на месте объекта оценки.

В данном случае, все объекты имеет устранимый физический износ.

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», которое устанавливает состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее здания и объекты) по перечню согласно СНиП 2.08.02—85 независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, конкретно главы раздела №3 «ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ», путем обследования технического состояния оцениваемого здания.

Из результатов обмерно-обследовательского метода и представленной документации, следует, что данные объекты недвижимости имеют существенную степень физического износа, оценщику были представлены документы БТИ, исходя из этого представляется возможным достаточно точно определить накопленный износ здания.

Согласно единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных Постановлением Совмина СССР от 22.10.90 г. № 1072, оцениваемые объекты недвижимости можно отнести к следующей категории, а именно: здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона.

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании данных, предоставленных представителем Заказчика, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом²

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели

² Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

		между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Исходя из произведенных наблюдений и натурных исследований с применением обмерно-обследовательского метода, оценщик делает вывод о величине физического износа оцениваемых объектов, путем обследования технического состояния оцениваемых помещений, был определен физический износ.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

Характеристика физического износа объекта недвижимого имущества – Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.

№	Наименование конструктивного элемента	Описание	Удельный вес в %	Процент износа в %	Процент износа к строению в %
1	Фундамент	Массовое растрескивание фундамента, искривление горизонтальных линий, сколы в надземной части, обрушение порогов	8	39	3,12
2	Наружные стены	Обрушение частей фасада, деформация и обрушение панелей, деформация и обрушение утеплительного слоя, следы увлажнения поверхности	31	46	14,26
3	Перекрытия	Деформация и искривление крепежной арматуры, следы протечек и промерзаний, наличие трещин.	17	46	7,82
4	Крыша	Деформации и искривления металлических конструкций, деформации и утеря частей кровли, крыша протекает	7	50	3,50
5	Полы	Мелкие сколы и трещины, местами вздутие и отслаивание покрытия, стирание поверхности в ходовых местах, наличие частичного демонтажа.	9	46	4,14
6	Проемы (Двери и окна)	Большинство дверей и окон демонтированы, у оставшихся нарушение герметизации оконных и дверных коробок, повреждение или отсутствие оконных отливов, деформация оконных рам, утрачены или неисправны механизмы окон и дверей, множественные разбитые стеклопакеты.	8	46	3,68
7	Внутренняя отделка	Физический износ выражается также деформации и обрушении внутренних перегородок, частичном обрушении лестничных маршей, внутренних порогов, повреждения отделки стен, демонтаж стеновых панелей.	4	46	1,84
8	Электро-сантехнические устройства	Значительное повреждение или отсутствие разводки системы электроосвещения и электроснабжения, следы демонтажа и уничтожения вводно-распределительных устройств, электрощитков, отсутствие выключателей, светильников и других электроприборов.	3	51	1,53

9	Прочие работы	Значительные повреждения или частичный демонтаж систем водоснабжения и канализации; значительные повреждения, не позволяющие произвести восстановление, системы вентиляции; значительные повреждения, не позволяющие произвести восстановление, систем оповещения и пожаротушения.	13	47	6,11
	Итого:		100%		46,00

Иллюстративные материалы.

В отчете приводятся фотографии объекта недвижимого имущества, характеризующие техническое состояние и физический износ объекта недвижимого имущества.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



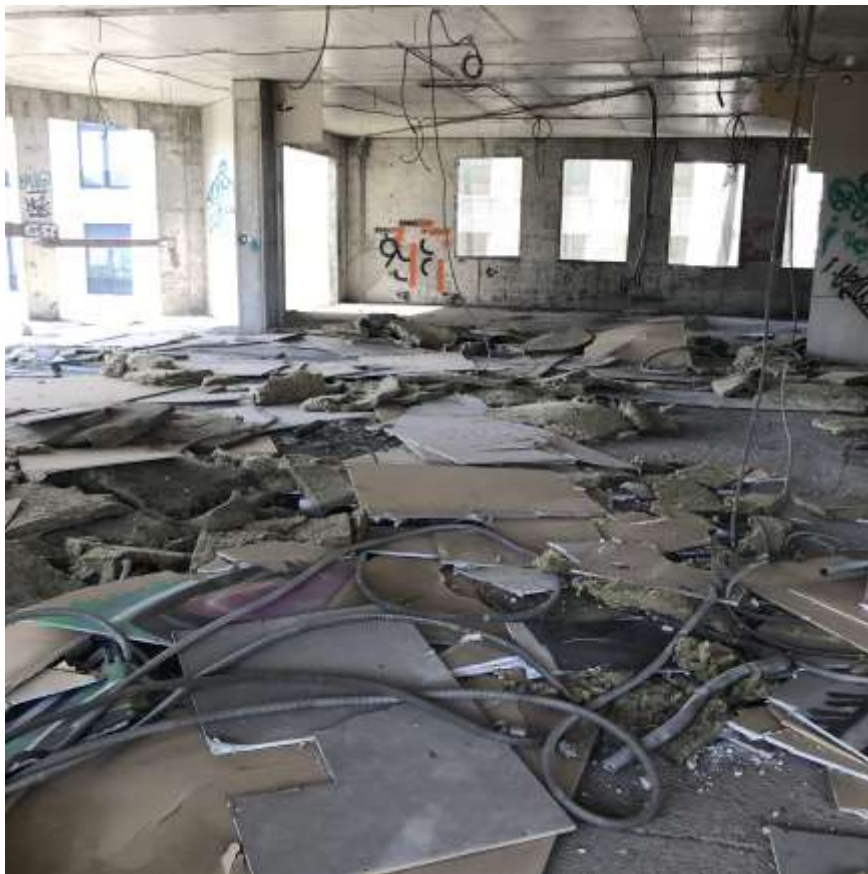
Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.



Фотографии технического состояния и физического износа объекта оценки.

Выводы по физическому износу

Характеристика состояния объектов оценки представлена в таблице. Таблица.

№ п/п	Наименование	Техническое состояние объекта	Детализация состояния объекта оценки	Величина физического износа, выраженная в %
1	Незавершенное строительство здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Объект имеет существенный физический износ, который выражается следующими показателями: деформация и растрескивание фундаментов, выкрошивание кирпичной кладки порогов; растрескивание и утеря плитки; деформация и утеря оконных и дверных блоков; деформация стеновых панелей (внешние сэндвич-панели); деформации металлоконструкций, в том числе несущих; утеря крепежной арматуры; деформация и утеря элементов кровли, наличие протечек; деформация внутренних перегородок; деформация и утеря внутренних дверных блоков; обрывы и частичный демонтаж электропроводки; частичный демонтаж осветительной арматуры; Физический износ выражается также деформации внутренних перегородок, частичном обрушении внутренних порогов. Общее состояние – объект частично разрушен, имеет высокую степень опасности для жизни, Территория завалена остатками демонтированных строений, строительным мусором, поросла кустарником, на территории расположены остатки и развалины снесенных торговых павильонов, проезд на территорию затруднен, практически невозможен.	46%

Расчет величины восстановительной стоимости объекта оценки с учетом физического износа зданий представлен в таблице: Таблица

№	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта в ценах 26 августа 2022 года с учетом НДС 18%	Величина физического износа, в %	Величина полной восстановительной стоимости с учетом физического износа
1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	3 352 321 437,71	46,00%	1 818 986 972,00

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный износ был определен оценщиком равным 0%.

Экономический (внешний) износ

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Исходя из этого, экономический износ был определен оценщиком равным 0%.

Величина износа объекта оценки представлено в следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}})$$

где:

I – величина общего износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ.

Исходя из данной формулы, износ объектов недвижимого имущества составляет: Таблица

№	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта в ценах 1 января 2014года с учетом НДС 18%	Величина физического износа, в %	Величина полной восстановительной стоимости с учетом физического износа	Величина функционального износа в %	Величина экономического (внешнего) износа в %	Величина совокупного накопленного износа в %	Восстановительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки определенная в рамках затратного подхода, с учетом
---	-----------------------------	--	----------------------------------	---	-------------------------------------	---	--	---

								совокупног о износа в рублях
1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	3 352 321 437,71	46,00%	1 818 986 972,00	0,0	0,0	46,00%	1 818 986 972,00

РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом совокупного износа, без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках затратного подхода составляет с учетом НДС и округлений, по состоянию на дату оценки 26 августа 2022 года в рублях.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом НДС и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях
1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рублей 00 коп.)

ГЛАВА № 8. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие

между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Пункт 22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, так как в стоимость объектов – аналогов включена

стоимость прав на земельный участок, на котором расположен объект, а целью настоящей оценки является определение величины рыночной стоимости именно объектов недвижимого имущества без стоимости прав на земельный участок.

Применение объектов – аналогов, в стоимость которых уже включена стоимость прав на земельный участок приведет к использованию необоснованно большого количества корректировок, носящих подчас субъективный характер, что существенно влияет на достоверность отчета об оценке в сторону ее понижения.

Величина и правовое положение земельных участков, на которых расположены объекты – аналоги не всегда точно определено и требует значительных корректировок снижающих объективность отчета.

Кроме того, объект оценки имеет значительный физический износ, в то время как объекты-аналоги выставяемые на продажу чаще всего либо только что построенные (так называемые «под чистовую отделку»), либо после проведенного косметического ремонта. Введение поправок на разницу в физическом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов, так же только снижает достоверность итогового результата в виду субъективности определения величины вводимой корректировки на износ.

Применение сравнительного подхода в данном случае, является нарушением требований Федеральных стандартов оценки, которые определяют, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик обосновывал отказ от использования сравнительного подхода, в соответствии со статьей 20 (ФСО № 1) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Исходя из сказанного, на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе оценщик посчитал некорректным использование сравнительного подхода и обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.

ГЛАВА № 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов.

Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года.

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Согласно требований Федеральных стандартов оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Ст. 21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке земельного участка;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного земельного участка в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного земельного участка генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;

- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за земельный участок;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации.

В рамках настоящей оценки подобная информация представлена не была.

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данных объектов оценки в будущие периоды.

Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемых объектов оценки.

Данные о состоянии объектов оценки и невозможности объектов приносить доход и генерировать денежные потоки представлены в таблице.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

Оценщик обосновывал отказ от использования сравнительного подхода, в соответствии со статьей 20 (ФСО № 1) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Информация об объектах оценки

В процессе обследования были выявлены основные характеристики объектов имущества.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

№ п/п	Наименование	Техническое состояние объекта	Информация о возможности функционирования объекта.	Возможность применения сравнительного подхода
1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73	Объект имеет существенный физический износ, который выражается следующими показателями: деформация и растрескивание фундаментов, выкрошивание кирпичной кладки порогов; растрескивание и утеря плитки; деформация и утеря оконных и дверных блоков; деформация стеновых панелей (внешние сэндвич-панели); деформации металлоконструкций, в том числе несущих; утеря крепежной арматуры; деформация и утеря элементов кровли, наличие протечек; деформация внутренних перегородок; деформация и утеря внутренних дверных	Объект незавершен строительством. Объект не используется. Строительные работы не ведутся с 2005 года. Объект не поставлен на консервацию. Объект находится в полуразрушенном состоянии. Разрешительная документация о возможности функционирования объекта полностью отсутствует. Согласований с	Доходный подход не может быть использован по причине значительного износа объекта, также в связи со значительными обрушениями, опасными для жизни, кроме того, имеются официальные запреты на использование и функционирование данного объекта.

кв.м.	<p>блоков; обрывы и частичный демонтаж электропроводки; частичный демонтаж осветительной арматуры; Физический износ выражается также деформации внутренних перегородок, частичном обрушении внутренних порогов. Общее состояние – объект частично разрушен, имеет высокую степень опасности для жизни, и не может быть использован. Территория завалена остатками демонтированных строений, строительным мусором, поросла кустарником, на территории расположены остатки и развалины снесенных торговых павильонов, проезд на территорию затруднен, практически невозможен.</p>	<p>Префектурой ЦАО города Москвы не имеется.</p>	
-------	--	--	--

Иллюстративные материалы



Фото внутренней части здания



Фото внутренней части здания



Фото внутренней части здания



Фото внутренней части здания



Фото внутренней части здания

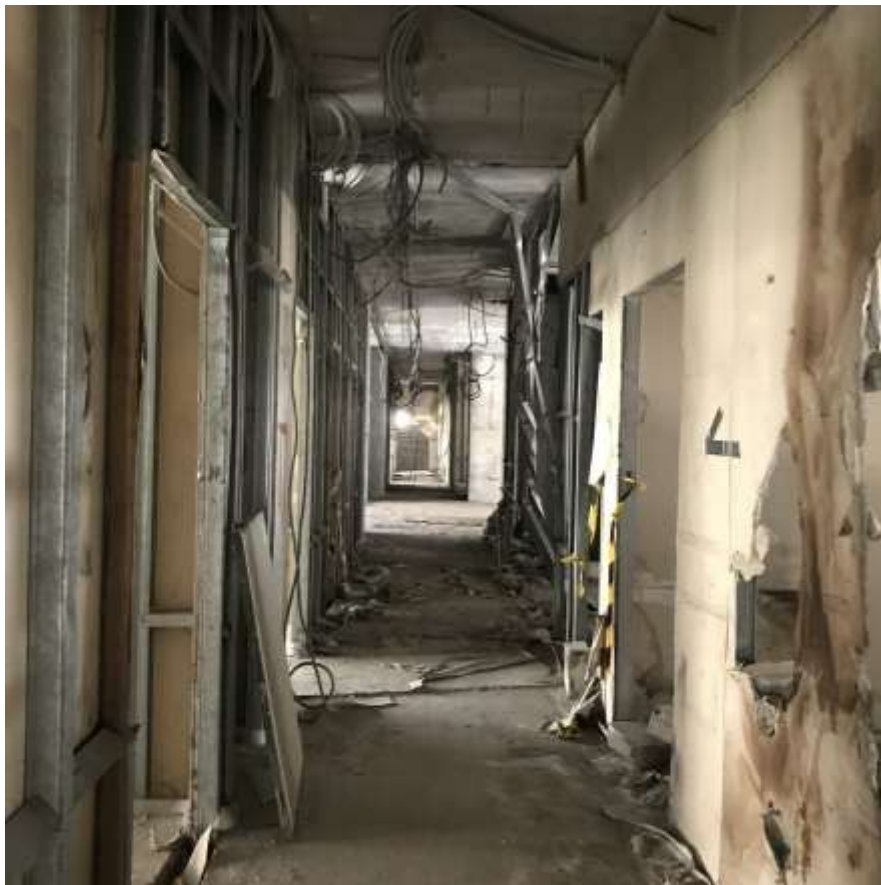


Фото внутренней части здания



Фото внутренней части здания



Фото внутренней части здания

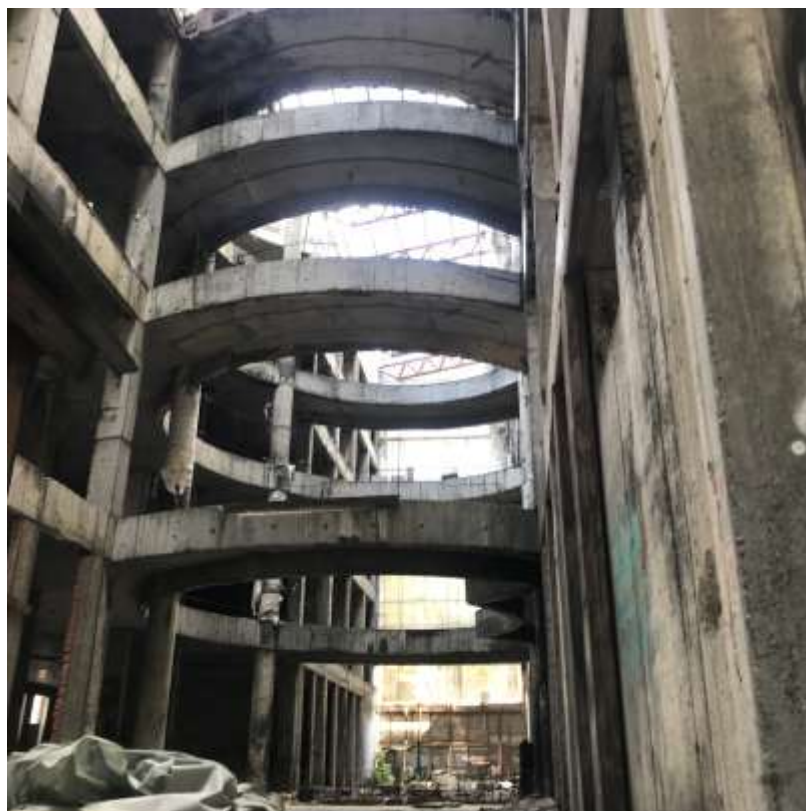


Фото внутренней части здания

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

ГЛАВА № 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиями Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО).

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Полученные результаты представлены в таблице.

Таблица

РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом НДС и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях
1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговое значение
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
Результирующий вектор приоритетов			1,0	0,00	0,00	1,0

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате

использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. В рамках настоящей оценки затратный подход достаточно полно отражает стоимостные характеристики оцениваемых объектов.

В связи с этим оценщикам затратному подходу присваивается удельный вес, равный 100%, весовой коэффициент 1,0.

Оценка недвижимости по доходному подходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы.

Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщикам доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%, весовой коэффициент 0,00.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости.

По мнению оценщиков, сравнительный подход употребим в условиях рынка развитого, активного рынка недвижимости, и достаточно достоверно отражает сложившийся уровень рыночных цен на недвижимость при развитом активном рынке, при пассивных рынках сравнительный подход не применим.

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки возможно, в связи с тем, что рынок продаж аналогичных объектов развит, информация о совершенных сделках с аналогичными объектами оценки имеется, данные о предложениях к продаже (или покупке) аналогичных объектов имеются.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета методы сравнительного подхода не применялись.

Исходя из этого, оценщик считает справедливым присвоить сравнительному подходу удельный вес, равный 0,0%, весовой коэффициент 0,00.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом НДС и округлений, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж, составляет с учетом НДС, корректировок и округлений по состоянию на 26 августа 2022 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с применением метода прямой капитализации, составляет с учетом НДС, корректировок и округлений по состоянию на 26 августа 2022 года в рублях
	100%	0%	0%

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 26 августа 2022 года, с учетом НДС и округлений. Полученные данные представлены в таблице. Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом НДС и округлений, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС и округлений, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года определенная в рамках доходного подхода, с учетом НДС и округлений, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года определенная путем согласования результатов, с учетом НДС и округлений, выраженная в рублях
1	Незавершенное строительство здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	
	Весовые коэффициенты	1,00%	0,00	0,00	1,00
1	Незавершенное строительство здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)

Таким образом, путем согласования результатов, была определена величина рыночной стоимости объектов оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 26 августа 2022 года, с учетом НДС и округлений, выраженная в

1	Незавершенное строительством здание культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м.	рублях 1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)
---	--	---

ГЛАВА № 11 ИТОГИ И ВЫВОДЫ ОЦЕНКИ.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, полученной путем согласования результатов, по состоянию на 26 августа 2022 года, с учетом корректировок и округлений.

Величина рыночной стоимости объекта оценки, в составе объекта недвижимого имущества, незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», на земельном участке, площадью 4242,00 кв.м., принадлежащем культурно-общественному комплексу «Женский центр» на праве долгосрочной аренды, выраженная в рублях составляет	1 971 768 672,00 рублей (Один миллиард девятьсот семьдесят один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два рубля 00 коп.)
--	--

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов имущества, приведена в таблице.

Величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, с кадастровым номером объекта: 77:01:0001092:34, расположенного по адресу (месторасположение объекта): г Москва, б-р Цветной, вл 30-32-34, общей площадью: 4242 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, срок окончания аренды 2042 год, выраженная в рублях составляет	152 781 700,00 рублей (Сто пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча семьсот рублей 00 коп.)
Величина рыночной стоимости незавершенного строительством здания культурно-общественного комплекса «Женский центр» (Свидетельство о праве собственности 77-АН 65536 от 17.02.2012 г., кадастровый номер в ЕГРН 77:01:0001092:3031, инв. № 45:286:002:000009110), расположенное по адресу: г. Москва, Цветной бульвар вл. 30, 32-34», общей площадью 23 808,73 кв.м., выраженная в рублях составляет	1 818 986 972,00 рублей (Один миллиард восемьсот восемнадцать миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 коп.)

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Мы, ниже подписавшиеся являясь надлежащим образом дипломированными, профессиональными оценщиками, заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда
Андреевна

Оценщик, подписавший
настоящий отчет



Осташова Татьяна
Владимировна

20 сентября 2022 года

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: резидент НП СРОО «АРМО», доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
- Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности;
- "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)",
- "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)",
- "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ



СВИДЕТЕЛЬСТВО
Рейтинговое агентство RAEX (РАЭК-Аналитика)

ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год
входит в список крупнейших оценочных компаний России

Генеральный директор
ООО «РАЭК-Аналитика»
Д. Э. Гришанков

Дата выхода ранкинга:
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о ранкинге является сайт www.raexpert.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина



Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 97 место
в рейтинге делового потенциала оценочных компаний России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков



Дата выхода рейтинга:
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт www.raexpert.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год
входит в список крупнейших организаций,
работающих на российском рынке оценочных услуг

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Приказов



Результат опубликован на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА).
Единственный официальный источник актуальной информации о рейтинге является сайт www.raex.ru

Дата выхода рэнкинга:
31 августа 2017 года

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина


Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год занимает
91 место в рэнкинге делового потенциала
оценочных организаций России

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Грешанков



Рэнкинг опубликован в «Российской газете» №2823 (1537) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рэнкинге является сайт www.raexpert.ru

Дата выхода рэнкинга:
19 июля 2017 года

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Тюрина Верна:


Бригадина
Андреевна

Надежда

Форма № 1-1-Учет
Код по КИД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

О Г Р Н

1	1	2	7	7	4	6	0	1	0	3	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 12 января 2012
в налоговом органе по месту нахождения г. Москва, 103
Инспекция Федеральной налоговой службы №23 по
г. Москве

7	7	2	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7	7	2	3	8	2	4	8	8	4	7	7	2	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№46 по г. Москве


Илларионова Т. В.
(подпись, фамилия, инициалы)

МП

 серия 77 №011854769

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Верина

Бригадина
Андревна

Надежда

Форма №

P	S	I	O	O	I
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИнвестКонсалт"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 января 2012 г. за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1	1	2	7	7	4	6	0	1	0	3	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Илдарьонова Т. В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011854768



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Верина

Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верна

«ИнвестКонсалт»

Бригадина
Андреевна

Надежда



НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Москва, ул. Пензенская Слобода, д.19
115184 г. Москва, а/я 10
Тел/Факс: (495) 881-80-90, 503-96-19, 507-78-84
E-mail: armo@aromo.ru

Выписка № 1775-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» января 2012 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
(Ф.И.О. заявителя или госкорпорации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
(исключенное юридическое лицо)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве:

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» января 2012 года за регистрационным № 433

Генеральный директор



Петровская Е.В.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верна

Бригадина
Андреевна

Надежда

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000183 от 14.10.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.
 Согласно Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Страхователь: ООО «ИнвестКонсалт» Адрес: 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар дом 47 кв. 241 Банковские реквизиты: ИНН 7723824884 Счёт №: 40702810701500028482 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО БИК 044525999, КПП 770543002 Генеральный директор Бригадина Н.А.
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причисления юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 9 150,00 (девять тысяч сто пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30 октября 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания дей-

Наша энергия для Вашего спокойствия

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
115035, г. Москва, Садовническая наб., д.23
Тел: + 7 495 737 0330

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Юлия Верна


Бригадина
Андреевна

Надежда

	ствия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 21 октября 2021 г. по 20 октября 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор заключен при посредничестве О.И. Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

И.П. [подпись]
На основании Доверенности № 02-15/505/20-с от 26.11.2020 г.



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

 ООО «ИнвестКонсалт»
 Москва

Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верна:

Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

Форма № 28
УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 31 октября 1998 г. № 1274

СПРАВКА О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА № 299

В архиве отдела ЗАГС по Ленинскому району города Ульяновска Агентства ЗАГС Ульяновской области по Управлению ЗАГС Мэрии г.Ульяновска Ульяновской области

имеется запись акта о заключении брака

Осташова Виталия Игоревича
фамилия, имя, отчество

и Михеевой Татьяны Владимировны
фамилия, имя, отчество

№ 197 от "12" марта 2011 г.

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Осташов

жене Осташова

Вышеуказанный брак расторгнут.

Дата выдачи "24" февраля 2018 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Л. А. Максимова
подпись



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА
№ 000377-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки и эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Осташовой Татьяне Владимировне

(Фамилия, имя, отчество выдателя – при наличии отца, отчества иной квалификационной оценки, в зависимости выдателя)

на основании протокола от « 19 » февраля 20 15 г. № 0428

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**
образовательным учреждением высшего профессионального образования

образовательным учреждением высшего профессионального образования
«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии


Леднев В.А.
(подпись)



Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹Статья 18.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 115-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 41).

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина



Бригадина
Андреевна

Надежда



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Финансовая -7 (+495) 025-77-77 ИНН 7728078837
 Ситийская, д. 25, стр. 4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008667/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008667/22 от 16.06.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Осташова Татьяна Владимировна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Королев, микрорайон Переомайский, ул. Советская, д.47, к.8, кв.14
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единообразно, безналчным платежом. Последствие неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право аннулировать Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» июля 2022 г. по «11» июля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанной Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительными (бездействующими) оценщиками (Страхователями) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшими к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежность, упущения оценщика, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также и неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по Договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причинного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

 (Паталова Е.Ю.)
 М.П.
 «16» июля 2022г.

Страхователь:
 Осташова Татьяна Владимировна

 (Осташова Т.В.)
 «16» июля 2022г.

Генеральный директор
 ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Бригадина
 Андреевна Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

СКРИН – ШОТЫ, СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ.

ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

АНАЛОГ № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Коммерческая земля, 1,9 га" (Commercial land, 1.9 ha). The location is "Москва, ЦАО, Пресненский район, ул. Енисейская, ТАСЕ, № 4/1". The price is listed as 1 700 000 000 RUB. The listing includes a large aerial photograph of the plot, which is currently used as a parking lot for many cars. Below the photo, there is a section titled "Участок под девелопмент 1,9га" (Plot for development, 1.9 ha) with sub-sections for "1,9 га" and "Земли промышленности". The text describes the plot's characteristics, including its location in a central business district, its proximity to the Metro-Siti station, and its potential for development into a modern office building. It also mentions the plot's size (17,750 sq.m.) and its location on a main road (Ehnskaya Street).

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274968914/>

АНАЛОГ № 2

[cian.ru/sale/commercial/265320343/](https://www.cian.ru/sale/commercial/265320343/)

Узнайте подробную информацию по объектам
и аналитику более чем по 115 млн кв. м.

[Аренда](#)
[Продажа](#)
[Новостройки](#)
[Дома и участки](#)
[Коммерческая](#)
[Ипотека](#)
[Сервисы](#)
[ПМК](#)

[+ Разместить объявление](#)
[Войти](#)

Находимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ЦАО > Таганский > метро Чаловская > Устьноваровский переулок

30 авг, 17:36 > 1 078 просмотров, 1 за сегодня Платно

Коммерческая земля, 2,45 га

Москва, ЦАО, д-н Таганский, Костомаровский пер., 3С12 На карте

▲ Чаловская - 9 мин. пешком ▲ Куровая - 10 мин. пешком
▲ Римская - 18 мин. пешком

В избранное

15 фото

2.45 га
Площадь

Участок поселений
Категория

Напрямую от собственника продажа имущественного комплекса в ЦАО с административными и офисными зданиями, складскими помещениями, открытыми автостоянками. Таганский район Москвы, красная линия! Технопарк "Рикор" предлагается как готовый арендный бизнес (ГАБ) с хорошей доходностью и окупаемостью. Здания в собственности переменной этажности: от 1 до 5 этажей, земля в долгосрочной аренде сроком на 49 лет. Все коммуникации. Сплит - системы кондиционирования, центральное водоснабжение, собственная котельная. Газовая котельная мощность 2,25 Мвт. Электроснабжение 1160 кВт. Водоснабжение 30 000 м3 в год. Телефония на 380 номеров, интернет. Открытый паркинг на 280 машиномест.

Отличная транспортная доступность. Возможность использования участка под жилую и коммерческую застройку. Возможные варианты реализации проектов:

- снос существующих строений и новое строительство общей площадью до 80 000 м2;
- частичный снос, реконструкция и новое строительство с увеличением площадей до 70 000 м2.

Оперативный показ! Быстрый выход на сделку! Отличная цена! Срочная продажа!

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

+7 916 429-93-09

SMS и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

2 600 000 000 Р ↓

1 061 224 490 Р за га

+7 916 429-93-09

SMS и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв в после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Premium Realty
Документы проверены

На Циан 4 года Объекты в работе 406

Риэлтор
Алексей Иванович

ПРОДАЖА Продажа Street Retail
Продажа торговых помещений готовый арендный бизнес. От 177 м², М.Александровская. Выгодные условия.
+7 (495) 106-43-73

Рославль, ОГРН 5027746239794, 117128, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 34, строчек 4. Рославльградск, ООО (Иван Давидович) Пурбофранко, Застройщик ООО (СанаДэй)Новос, Street Retail (Олегу Риндик)

[Перейти на сайт](#)

ПРОДАЖА Бизнес-центр Прайм Тайм
Продажа готовый офис этаж от 200 кв.м, 7 мин. от м. Арбатск. 5/11 класс Б+, от 245 м²
+7 (495) 859-20-51

Рославльградск и застройщик ООО (Иванович) Юриковичев адрес 115167, г. Москва, ул. Вентуринка, д.18, стр. 3. ОГРН 1157746713748, П/у дольщиков на МКАД, оф. ShowHome - под отпуском

[Перейти на сайт](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265320343/>

- 197 -

АНАЛОГ № 3

domclick.ru/card/sale_lot_1541471923



Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений о продаже квартир

Москва | Партерам | Скачать приложение | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

Домклик | Купить | Снять | Новостройки | Ипотека | Услуги | Журнал | Риэлторы | САМОЛЕТ

Поделиться | Сохранить

Продаётся участок, 21 сот.

140 000 000 ₽

7 дней назад | 217

6 666 666 ₽/сот.
В ипотеку от 10,2%

Москва, Дубнинская улица, 68
в Серпуховская, 820 м (10 мин.) | в Павловская, 820 м (10 мин.)
в Павловская, 990 м (12 мин.)

Оформить заявку



21 сот.
Площадь

Особенности

✓ Свободная продажа

Описание

Лот: 91535. На продажу предлагается коммерческая недвижимость с участком 21 сот. На территории участка имеются постройки, которые используются под складские и офисные помещения. Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Получена резолюция и ГПЗУ под жилье.

Расположение



История изменений цены

38 июля 2022 | 140 000 000 ₽ | -10 000 000 ₽

Point Estate



Пойнт Агентство
162 объявления
На Домклик 1 год 7 мес.

Звоните продавцу
Номер защищён от СМС

+7 (903) 756-90-29

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку,
не выходя из дома

Как работает сервис?

Расчитать ипотеку

СБЕР

Ипотека на вторичное
жильё от 9,9%

Оформление
по 2 документам

Расчитать условия



https://domclick.ru/card/sale_lot_1541471923

АНАЛОГ № 4

[cian.ru/sale/commercial/272939820/](https://www.cian.ru/sale/commercial/272939820/)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > Землеустроительное шоссе


7 сек, 10:17 936 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 58 сот.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Землеустроительное ш., 28С1 на карте

Улица 1905 года - 17 мин. пешком Беговая - 5 мин. на транспорте
Шелепиха - 6 мин. на транспорте

В избранное



3 фото

58.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продажа участка земли под строительство административного здания с подземным гаражом, 17 580 м2. Получено ГПЗУ.

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

+7 968 962-63-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан виртуальный номер

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

285 000 000 ₽

4 913 794 ₽ за сот.
Следить за изменением цены

УСН

+7 968 962-63-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан виртуальный номер

Пожалуйста, помните, что наши объявления на ЦИАН.ИИ являются открытыми источниками

ИД
ID 13951103
Еще 4 объекта

Офисы от 160 798 руб./м²
Разрешен ОУ с 2 мин. от метро. Ввод 2022-гг. Офисы офисные пространства в открытой и Биз. Парковка.
+7 (495) 292-17-15

Москва, ОГРН 5122794847348, ООО «А100», 108814, Российская Федерация, город Москва, район Сокольники, район Коньково, улица Виларская, дом 3А, строение 1. Разрешена ОУ от застройщика ООО «Ивест Консалт». Площадь участка от 200 кв.м. до 3 сот. Максимальный срок -

Офисы со скидкой 12%
Продажа готовых офисов и складов от 127 750 руб./м². Действительный паспорт. Разрешена до конца года.
+7 (495) 125-21-90

Инвестцентр «Парус». Застройщик и разработчик АО «СтелсИнвест» ОУПДН. Юридический адрес: 109621, Москва, ул. Парусов д.11, стр.1, ОГРН 5027729234842. Акция до 30.09.2022. Разрешена от застройщика, максимальная скидка. Все подробности на сайте.

Перейти на сайт

<https://www.cian.ru/sale/commercial/272939820/>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.

Документы, представленные Заказчиком для проведения оценки, составляют отдельный том, в _____ страниц.



Если бизнес развивается правильно!