

ООО «Гуголплекс»

Общество с ограниченной ответственностью
«Гуголплекс»

ИНН 5834051001, КПП 583401001, ОГРН 1105834003043, р/с
40702810202000000221

Россия, г.Пенза
ул. Стрельбищенская, 60
e-mail: googolplex@bk.ru

тел. (8412) 66-05-20

Отчет № 07/22

**об оценке рыночной стоимости недвижимости,
местоположение: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14,
строение 6**

Дата оценки	03 марта 2022 года
Дата составления отчета:	03 марта 2022 года
Заказчик:	ООО «ХМЕЛЬ» Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 2 ОГРН: 1077760982573 от 05.10.2007, ИНН: 7705812050, КПП: 770501001, Конкурсный управляющий: Трофимов Андрей Александрович
Исполнитель:	ООО «Гуголплекс» Адрес: 440023, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, 60 ИНН 5834051001, КПП 583401001 ОГРН 1105834003043, дата присвоения 24.12.2010 г.

Пенза 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике и оценщиках	6
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	6
1.5. Сертификат оценки	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7. Перечень документов, используемых оценщиком.....	8
1.8. Источники информации, использованные при проведении оценки	8
1.9. Термины и определения	8
1.10. Анализ достаточности информации.....	11
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Местоположение объекта оценки.....	12
2.2. Общие сведения об объекте оценки	12
3. ОБЗОР РЫНКА	18
3.1. Макро – и микроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта.....	18
3.2. Анализ местоположения объекта	19
3.3. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки	24
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
4.1 Анализ наиболее эффективного использования	32
4.2. Применение подходов и методов к оценке.....	32
4.3. Выводы.....	33
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	53
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	№	Наименование объектов оценки	Год постройки
	п/п		
	1	Здание (Нежилое здание), общей площадью 276,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:1061	1917
	2	Земельный участок, общей площадью 136 кв.м. для эксплуатации здания в административных и производственных целях, категория земель: земли населённых пунктов расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:96 (право аренды на 25 лет)	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Назначение оценки	Определение рыночной стоимости		
Собственник Объекта оценки	ООО «ХМЕЛЬ»		
Имущественные права	Собственность, аренда		
Балансовая стоимость	-		
Дата оценки	03 марта 2022 года		
Период составления отчета	с 22 декабря 2022 года по 03 марта 2022 года		
Дата составления отчета	03 марта 2022 года		
Результат по затратному подходу	Не применялся		
Результат по доходному подходу	Не применялся		
Результат по сравнительному подходу	106 449 028 (Сто шесть миллионов четыреста сорок девять тысяч двадцать восемь) руб. с НДС		
Итоговая рыночная величина стоимости объекта оценки, руб. с НДС	106 449 000 (Сто шесть миллионов четыреста сорок девять тысяч) руб. с НДС		

ООО «Гуголплекс»

В том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (с НДС) руб.
1	Здание (Нежилое здание), общей площадью 276,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:1061	93 881 600
2	Земельный участок, общей площадью 136 кв.м. для эксплуатации здания в административных и производственных целях, категория земель: земли населённых пунктов расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:96 (право аренды на 25 лет)	12 567 400
	ИТОГО	106 449 000

*Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3) от 20 июля 2007 года, ФСО №7 от 25.09.2014 года.

Генеральный директор ООО «Гуголплекс»



_____ А.М. Норкин

Оценщик

Н.Н. Норкина

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	№ п/п	Наименование объектов оценки	Год постройки
	1	Здание (Нежилое здание), общей площадью 276,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:1061	1917
2	Земельный участок, общей площадью 136 кв.м. для эксплуатации здания в административных и производственных целях, категория земель: земли населённых пунктов расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:96 (право аренды на 25 лет)		
Имущественные права на объект оценки	<p>Нежилое административное здание Вид права: Собственность Субъект права: ООО «ХМЕЛЬ» <i>/Выписка из ЕГРН № 99/2021/374649401 от 09.02.2021 г./</i></p> <p>Земельный участок Вид права: Аренда сроком на 25 лет. Субъект права: ООО «ХМЕЛЬ» <i>/Договор № М-01-014287 аренды земельного участка от 31.05.1999 г./</i> Ограничения права собственности: Залог Общество с ограниченной ответственностью "УМ-Банк", ИНН: 6615001384</p>		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки	Консультирование Заказчика о рыночной стоимости объекта оценки		
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки применимы только для целей, прямо оговоренных в данном отчете, Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления настоящего Отчета</p>		
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость		
Балансовая стоимость объектов оценки	-		
Дата оценки	03 марта 2022 года		
Дата составления отчета	03 марта 2022 года		
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 46/21-О от 22 декабря 2021 г.		
Требования к проведению оценки и составлению Отчета	Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№254-256 от 20 июля 2007 года, ФСО №7 от 25.09.2014 года.		
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Приведены в п. 1.4 настоящего Отчета		

(задание на оценку составлено в соответствии с пунктом 17 ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256) ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

ООО «Гуголплекс»

1.3. Сведения о заказчике и оценщиках

Заказчик	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ХМЕЛЬ»
Месторасположение	115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 2
Реквизиты заказчика	ОГРН: 1077760982573 от 05.10.2007, ИНН: 7705812050, КПП: 770501001, Конкурсный управляющий: Трофимов Андрей Александрович

Оценщики	
Информация о членстве в СРО	Норкина Наталья Николаевна Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 109028 г. Москва, Б.Трехсвятительский пер. д. 2/1, стр. 2 Реестровый номер 1406 от 11 августа 2014 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке НОУ ФГБОУ ВПО Московский государственный строительный университет (г. Москва), серия ПП - I № 947492, выдан 11 мая 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы с 2010 г. у оценщика заключен трудовой договор с ООО «Гуголплекс».
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Полис страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» №6091R/776/500532/21 на сумму 300 000 рублей действующий в период с 17.07.2021 г. по 16.07.2022 г.
Местонахождение оценщика	Пензенская область, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, д. 60
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024802-1 от 15 июля 2021 года
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Гуголплекс»
ОГРН, дата присвоения	1105834003043 дата присвоения 24.12.2010 г.
Местонахождение организации	Юридический, фактический адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. ул. Стрельбищенская, д. 60
Контактная информация юридического лица	тел. (8412) 66-05-20, e-mail: Googolplex@bk.ru
Сведения о страховании ответственности	Полис страхования при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» № 6091R/766/500515/21 на сумму 5 000 000 рублей, действующий в период с 20 мая 2021 года по 19 мая 2022 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	
Нет	

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;

3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель 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 стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
8. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
9. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
11. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
12. 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 об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
13. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – MicrosoftExcel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями.

1.5. Сертификат оценки

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки. Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от заказчика.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и лимитирующих условий и ограничений, приведенных в отчете.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, сформулированы применительно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3), утвержденных Министерством экономического развития и торговли РФ приказом № 297; 298; 299 от 20.05.2015 г. Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и изменениями.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в соответствии с нормативными стандартами обязательными к применению оценочной деятельности.

Основными нормативами для проведения настоящей работы послужили:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 ФЗ от 29.07.98 г.;
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.
6. Международные стандарты оценки (МСО 2011)
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «СРОО «ЭС», (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

1.7. Перечень документов, используемых оценщиком

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Решение Арбитражного суда г. Москвы дело № А470-197087/20-101-362 от 18.12.2020 г.;
- Инвентаризационная опись № 1 от 10.03.2021 г.;
- Инвентаризационная опись № 1з-инв. от 28.05.2021 г.;
- Выписка из ЕГРН № 99/2021/374649401 от 09.02.2021 г.;
- Выписка из ЕГРН № 99/2021/388522998 от 20.04.2021 г.;
- Договор № М-01-014287 аренды земельного участка от 31.05.1999 г.;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.06.2008 г.;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 12.10.2015 г.;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 18.07.2016 г.;
- поэтажный план 14 стр.6;
- Экспликация 14 стр. 6.
- Фотоматериалы.

1.8. Источники информации, использованные при проведении оценки

1. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№ 297; 298; 299 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014;
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
5. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.,
6. Оценка стоимости имущества. Учебник. Под ред. И.В. Косоруковой, Москва, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012 г.;
7. Сайт GKS РФ.
8. Сайт GKSг. Брянская область
9. Интернет-ресурсы www.avito.ru, www.cian.ru, www.domofond.ru и пр.

1.9. Термины и определения

ООО «Гуголплекс»

Рыночная стоимость	<ul style="list-style-type: none">- это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:<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.
Виды стоимости	Объекта оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ: <ul style="list-style-type: none">-инвестиционная стоимость;-ликвидационная стоимость;-кадастровая стоимость.
Недвижимость	- физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Улучшения	- здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	- стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Объект оценки	- имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке. Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	- совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подходы к оценке	Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке –затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Сравнительный подход	- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

ООО «Гуголплекс»

	<p>основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим.</p>
Доходный подход	<p>– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно-инвестиционного анализа.</p>
Метод оценки	<p>- способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Износ имущества	<p>– снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.</p>
Физический износ имущества	<p>– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.</p>
Функциональный износ имущества	<p>– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.</p>
Внешний износ имущества	<p>– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.</p>
Устранимый износ имущества	<p>– износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.</p>
Неустранимый износ имущества	<p>– износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.</p>
Скорректированная цена имущества	<p>– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.</p>
Срок экспозиции объекта оценки	<p>- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.</p>
Согласование результата оценки	<p>– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.</p>
Передача права собственности	<p>– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.</p>
Ограничивающие условия	<p>– заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.</p>
Аналог объекта оценки	<p>- сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.</p>
Итоговая величина - стоимости объекта оценки	<p>указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки субъектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.</p>

1.10. Анализ достаточности информации

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. подраздел 1.7. «Перечень документов, используемых оценщиком», Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»);
- ✓ нормативные документы (полный перечень см. подраздел 1.6. «Применяемые стандарты оценочной деятельности» и подраздел 1.8 «Источники информации, использованные при проведении оценки»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. подраздел 1.8 «Источники информации, использованные при проведении оценки»);

Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки. Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений. Выбор подходов и методов оценки будет осуществлен в соответствующем разделе Отчета. Объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

1.11 Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор документов и информации об объекте оценки.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки,
4. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
5. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода.
6. Расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов НЭИ;
7. Согласование результатов оценки, выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговой величины стоимости;
8. Подготовка Отчета об оценке;
9. Передача заказчику отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И

2.1. Местоположение объекта оценки

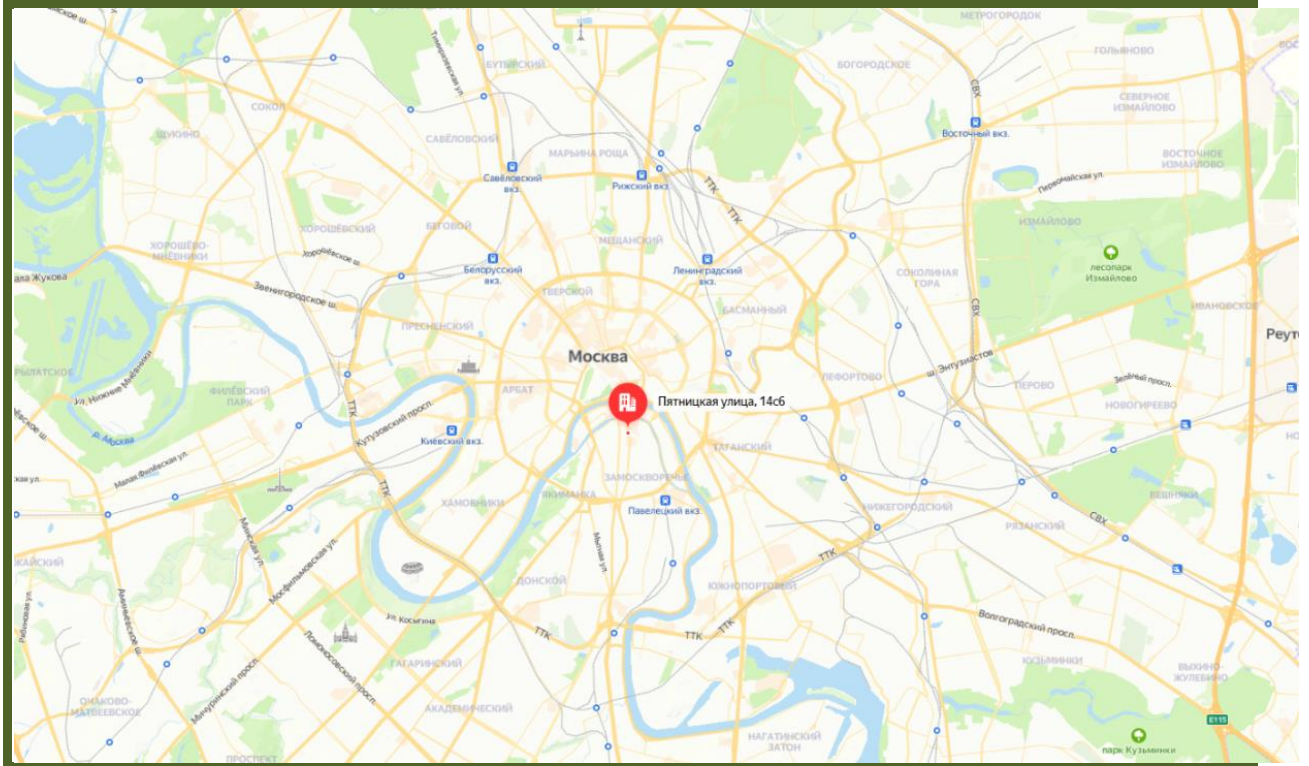


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте относительно города

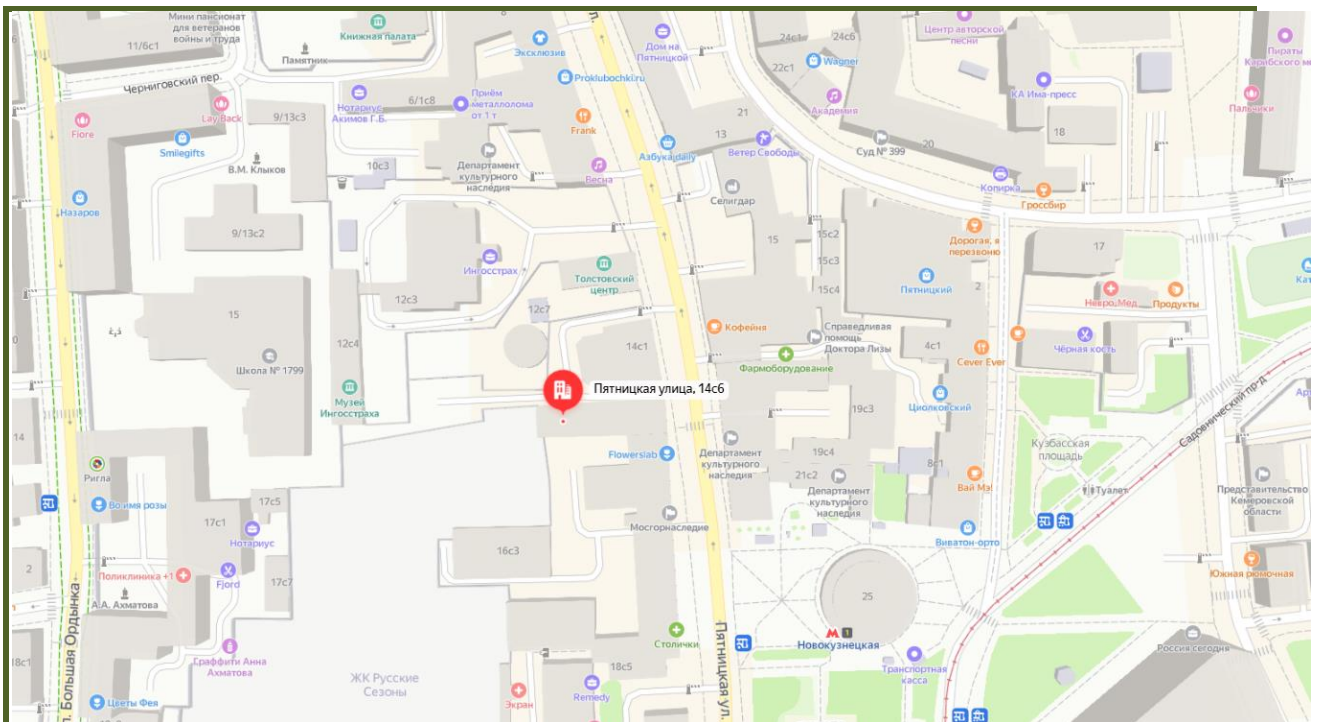


Рис. 2 Местоположение объекта оценки на карте района

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6

2.2. Общие сведения об объекте оценки

Объектами оценки в рамках настоящего Отчета являются:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Год постройки
1	Здание (Нежилое здание), общей площадью 276,8 кв.м., расположенное	1917

ООО «Гуголплекс»

	по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:1061	
2	Земельный участок, общей площадью 136 кв.м. для эксплуатации здания в административных и производственных целях, категория земель: земли населённых пунктов расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:96 (право аренды на 25 лет)	

Имущественные права на объект имущества: Собственность, аренда.

Таблица 2.1.

Параметры	Характеристики
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Выписка из ЕГРН № 99/2021/374649401 от 09.02.2021 г.; ▪ Выписка из ЕГРН № 99/2021/388522998 от 20.04.2021 г.; ▪ Договор № М-01-014287 аренды земельного участка от 31.05.1999 г.; ▪ Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.06.2008 г.; ▪ Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 12.10.2015 г.; ▪ Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 18.07.2016 г.; ▪ поэтажный план 14 стр.6; ▪ Экспликация 14 стр. 6. ▪ Фотоматериалы.
Существующие ограничения (обременения) права	Залог

Источник: данные Заказчика

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.
Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

2.3. Технические характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки	Год постройки	Материал стен	Физическое состояние здания
1	Здание (Нежилое здание), общей площадью 276,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:1061	1917	Кирпичные	Удовлетворительное
2	Земельный участок, общей площадью 136 кв.м. для эксплуатации здания в административных и производственных целях, категория земель: земли населённых пунктов расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:96 (право аренды на 25 лет)			

ООО «Гуголплекс»

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0002017:1061
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Москва, Земоскоренч. ул. Петушиная, д. 14, строем. 6
Площадь, кв.м	276,8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1917
Год ввода в эксплуатацию	1917
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	19270951,63
Дата определения	01.01.2021
Дата взыскания	26.12.2021
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77-11/012/2009-338 от 13.02.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-11/070/2009-365
	№ 77-77-11/066/2009-726
	Ипотека № 77-77/019-77/999/001/2016-16996/1 отсутствует
	№ 77-77/009-77/009/027/2015-719/1 отсутствует
	Ипотека № 77-77/011-77/011/049/2016-1187/1 отсутствует
	№ 77-77/007-77/007/024/2016-2382/1 отсутствует
	№ 77-77-11/091/2011-873
	№ 77-77-11/002/2009-426
	Аренда (в том числе, субаренда) № 77-77/005-77/005/017/2015-473/4 от 19.10.2015
	Аренда (в том числе, субаренда) № 77-77/007-77/007/024/2016-2382/2 от 26.12.2015
№ 77:01:0002017:1061/051/2020-2 отсутствует	

Таблица 2.2. Технические характеристики объекта оценки

Фотоматериалы





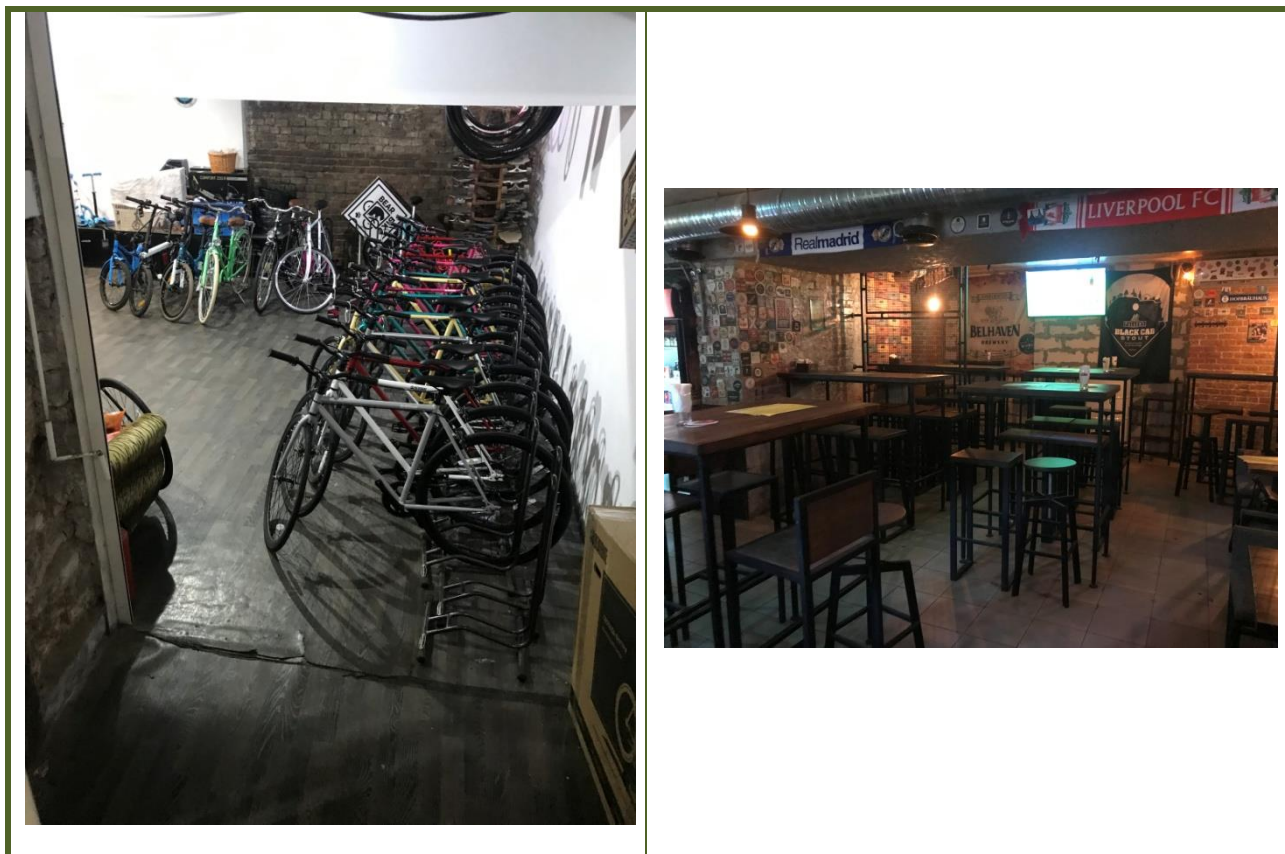


Таблица 2.3. Описание земельного участка

Кадастровый (условный номер) земельных участков	77:01:0002017:96	Выписка из ЕГРН https://rosreestr.ru Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Разрешенное использование	Эксплуатации здания в административных и производственных целях	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Права на земельный участок	Аренда сроком на 25 лет. Договор № М-01-014287 аренды земельного участка от 31.05.1999 г.	
Рельеф земельного участка	Ровный, без резких перепадов высот	Фото объекта
Форма	Неправильной формы	https://rosreestr.ru Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Площадь участка, кв.м.	136 кв.м.	
Кадастровая стоимость	15 881 946,72 руб.	
Наличие улучшений	Нежилое здание	Фото объекта https://rosreestr.ru Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Коммуникации	Электроосвещение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Фото объекта, данные заказчика
Характеристика доступности	Доступность средняя, состояние дорожного покрытия удовлетворительное	Данные Заказчика
Благоустройство территории	Грунтовая дорога	Фото объекта, данные

☰ Участки
77:01:0002017:96
✕ 🔍

Земельный участок 77:01:0002017:96
 г Москва, ул Пятницкая, вл 14, стр 6
 эксплуатации здания в административных и производственных целях

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0002017:96
Кадастровый квартал:	77:01:0002017
Адрес:	г Москва, ул Пятницкая, вл 14, стр 6
Площадь декларированная:	136 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации здания в административных и производственных целях
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	15 881 946,72 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	24.12.2021
дата применения:	01.01.2022

<https://rosreestr.ru>

3. ОБЗОР РЫНКА

3.1. Макро – и микроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта

Социально – экономические показатели России январь – декабрь 2021 г.¹

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ¹⁾	98,0
<i>Оценка.</i>			

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ²⁾	104,6 ²⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
<i>Первая оценка.</i>			

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2020 г.	ноябрь 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к	
							декабрь 2019 г.	ноябрь 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8

¹ https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

ООО «Гуголплекс»

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декаб рь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декаб рю 2020 г.	нояб рю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к	
							декаб рю 2019 г.	нояб рю 2020 г.
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 ³⁾	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 ³⁾	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5
<i>В среднем за месяц.</i>								

	Январ ь- нояб рь- 2021 г.	В % к январ ю- нояб рю 2020 г.	Нояб рь 2021 г.	В % к		Справочно		
				нояб рю 2020 г.	октяб рю 2021 г.	январ ь- нояб рь- 2020 г. в % к январ ю- нояб рю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к	
							нояб рю 2019 г.	октяб рю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

3.2. Анализ местоположения объекта

Экономическое описание района местоположения объекта оценки.

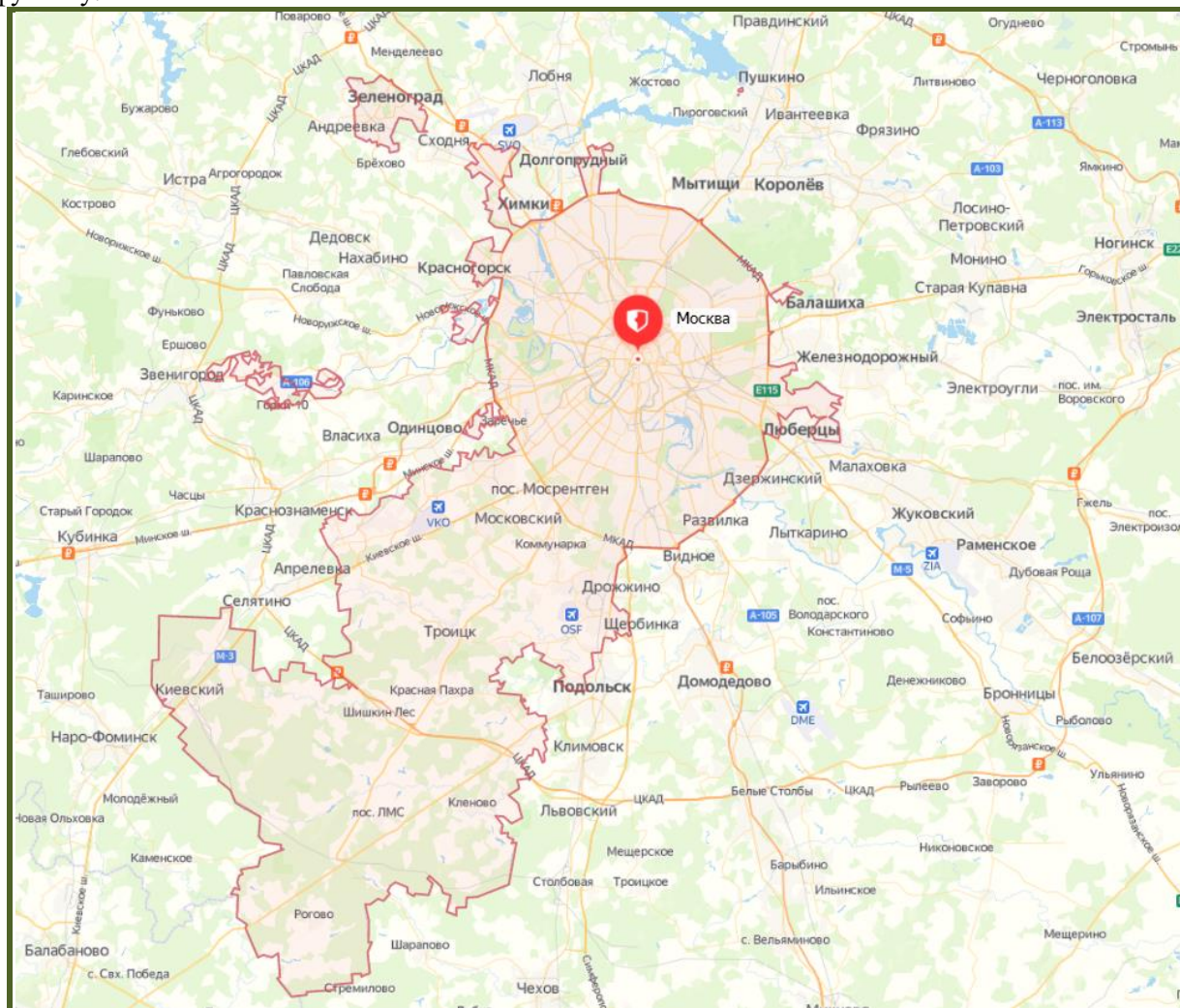
Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 632 409 человек (2022), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Лучший

мегаполис мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры (оценка экспертов ООН, 2022). Центр Московской городской агломерации.

Первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году, и история города насчитывает, по меньшей мере, 874 года. Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.²



² <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2021 г.	В % к		Январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.	Справочно		
		декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.		декабрь 2020 г. в % к		январь- декабрь 2020 г. в % к январю- декабрю 2019 г.
					декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	185,8	132,5	136,6	109,2	105,9	114,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	182995,3	195,1	106,0	164,4	61,8 ²⁾	102,9 ²⁾	55,7 ²⁾
обрабатывающие производства	1053845,2	138,7	112,2	162,1	121,1 ²⁾	124,1 ²⁾	101,4 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100383,8	104,8	122,0	112,2	106,1 ²⁾	125,3 ²⁾	103,3 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	20515,4	108,7	147,8	139,2	145,1 ²⁾	161,1 ²⁾	98,4 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	201685,4	111,1	161,1	116,5	119,2 ³⁾	138,2 ³⁾	108,7 ³⁾

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

³ <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-декабре%202021%20года».pdf>

ООО «Гуголплекс»

продолжение

	Декабрь 2021 г.	В % к		Январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.	Справочно		
		декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.		декабрь 2020 г. в % к		январь- декабрь 2020 г. в % к январю- декабрю 2019 г.
					декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	1221,7	116,6	185,4	156,8	115,8	240,6	96,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	700521,5	109,7	128,0	110,3	98,1	120,8	98,1
Оборот общественного питания, млн рублей	39195,1	139,7	118,2	140,6	74,5	102,5	70,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	207498,0	137,8	101,7	136,2	76,5	107,8	76,7
Индекс потребительских цен, %	x	107,1	100,9	105,5	103,8	100,6	102,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	36,5	37,8	99,3	x	333,8	66,3	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	104877,2	109,9	101,5	109,7	106,7	101,3	106,1
реальная	x	102,9	100,7	104,1	103,1	100,8	103,1

1) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) Данные за ноябрь 2021 г., ноябрь 2021 г. к ноябрю 2020 г., ноябрь 2021 г. к октябрю 2021 г., январь - ноябрь 2021 г. к январю-ноябрю 2020 г., ноябрь 2020 г. к ноябрю 2019 г., ноябрь 2020 г. к октябрю 2020 г., январь - ноябрь 2020 г. к январю-ноябрю 2019 г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в январе-декабре 2021 г. по сравнению с январем-декабрем 2020 г. составил 136,6%, с ноябрем 2021 г. – 132,5%.

Сельское хозяйство

Животноводство.

На конец декабря 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составляло 1,3 тыс. голов (на 55,6% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров - 0,6 (на 45,5% меньше), свиней - 0,2 (на 1,0% меньше), овец и коз – 17,7 (на 8,7% больше), птицы – 11,3 тыс. (на 7,5% меньше).

ООО «Гуголплекс»

В структуре поголовья скота на конец декабря 2021 г. на хозяйства населения приходилось 14,1% крупного рогатого скота, свиней – 100,0%, овец и коз – 4,1% (на конец декабря 2020 г. соответственно – 6,3%; 100,0%; 4,5 %). В январе-декабре 2021 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 866,7 тонн, молока – 6286,2 тонн, яиц – 762,4 тыс. штук.

Строительство

Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2021 г. составил 201685,4 млн рублей или 111,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 161,1% к ноябрю 2021 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-декабре 2021 г. составил 1358039,1 млн рублей или 116,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в декабре 2021 г. на 84129,3 млн рублей или 108,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-декабре 2021 г. на 566794,9 млн рублей или 116,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Потребительские цены

В декабре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,8%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,01%.

Заработная плата

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2021 г., по оперативным данным составила 104877,2 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2020 г. на 9,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 г. составила 102,9% к уровню ноября 2020 г.

Занятость

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь-декабрь 2021 г. составила 7341,0 тыс. человек, в их числе 7173,6 тыс. человек или 97,7% были заняты в экономике и 167,4 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

3.3. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

В III квартале 2021 года были введены в эксплуатацию 4 бизнес-центра общей офисной площадью 51,3 тыс. кв. м. Доля трех из них, относящихся к классу А составляет 98% - БЦ на Смоленском бульваре, новое здание комплекса Большевик и БЦ Галактион в Сколково. Аналитики компании объясняют, что низкие квартальные показатели характерны для последних 5 лет.

По словам девелоперов, до конца года будет завершено строительство порядка 0,3 млн кв. м. Если сроки реализации проектов будут соответствовать заявленным, то годовой объем ввода новых офисных площадей превысит 800 тыс. кв. м, что станет рекордным показателем за последние 7 лет (средний объем находился на уровне 370 тыс. кв. м.).

Несмотря на то, что объем строительства в текущем году оказался настолько высок, по итогам третьего квартала во вновь построенных объектах для аренды или покупки было доступно не более 20% площадей. По словам экспертов, основная причина в том, что более 50% было построено для нужд конкретных компаний, остальные помещения поглощались по мере завершения строительства.

Увеличивающийся спрос и низкая доля строительства для нужд общего рынка оказывают давление на долю свободных площадей, уровень которой достиг 8,2%. Меньший показатель в 4,8% был зарегистрирован только в 2007 году. По данным CBRE, по итогам периода июль – сентябрь доля свободных площадей в сегменте класса А уменьшилась до 8,7%, в сегменте класса В - до 8%. В начале года данные показатели составляли 12,2% и 10,6%, соответственно.

Объем доступных помещений сократился во всех субрынках Москвы. Наибольшее снижение зафиксировано в Москва-Сити - с 6,8% во втором квартале до 3,9% в третьем, а также в Ленинградском деловом районе - с 9,7% до 5,4%.

По оценкам аналитиков, по итогам текущего года сохранение дефицита доступных площадей продолжится: объем свободных помещений на уровне 8,5%. В 2022 – 2023 гг. ожидается дальнейшее сокращение данного показателя.

Спрос

По итогам III квартала объем новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей составил 503,4 тыс. кв. м. Это стало максимальным квартальным значением с начала пандемии (на 3% ниже показателя III квартала 2019 года). Объем арендованных и приобретенных помещений за январь – сентябрь 2021 года превысил 1,1 млн кв. м. В аналогичных периодах 2019 и 2020 гг. он составлял 1,13 млн кв. м и 867,8 кв. м, соответственно.

Спрос на офисные помещения восстанавливается более высокими темпами, чем предполагалось в первом полугодии. По оценке CBRE, по итогам года объем сделок составит 1,5 млн кв. м. Причиной увеличения количества сделок стала реализация отложенного спроса со стороны компаний, а также отсутствие жестких ограничений на работу офисных сотрудников, что способствовало интенсивному восстановлению работы в офисах.

Объем сделок по продлению и пересмотру условий текущих договоров в июле – сентябре 2021 года составил 82,5 тыс. кв. м, что на 10% больше показателя второго квартала. За период январь – сентябрь данный показатель достиг 279,6 кв. м, что почти в 2 раза выше аналогичного периода 2020 года (143,4 тыс. кв. м).

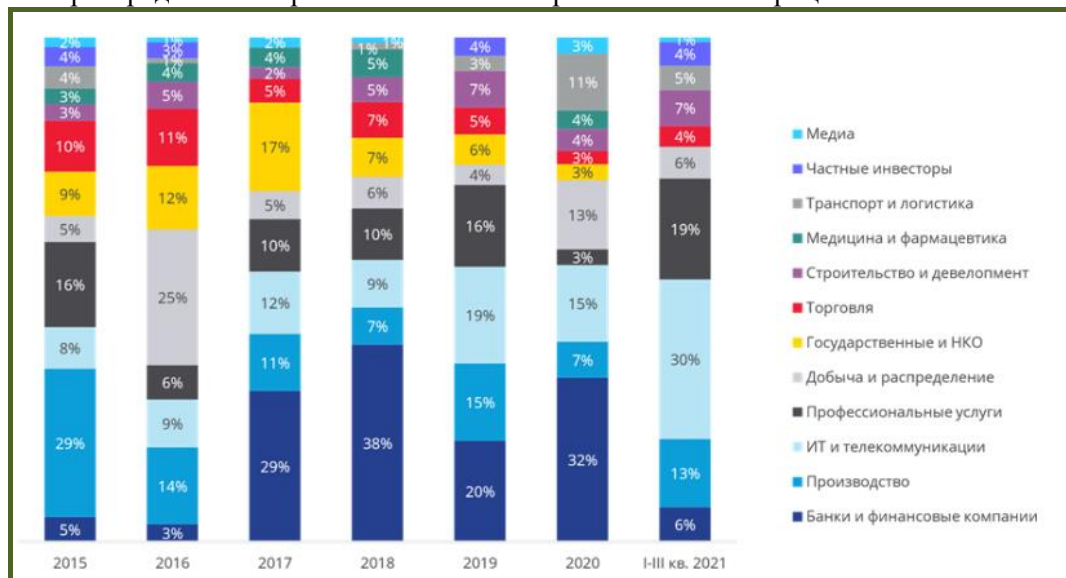
Объем сделок купли-продажи в III квартале 2021 года вырос в два раза относительно показателей предыдущего квартала до 75,4 тыс. кв. м и 36,8 тыс. кв. м, соответственно. Несмотря на отсутствие крупных сделок по приобретению офисных площадей в течение января – сентября 2021 года, объем сделок купли-продажи уже превзошел уровень аналогичного периода 2020 года (120,7 тыс. кв. м и 118,9 тыс. кв. м), когда было заключено 4 крупных сделки общая площадь которых составила 87,5 тыс. кв. м. Объем сделок купли-продажи в 2021 году увеличивается благодаря росту спроса со стороны розничных покупателей. В таблице ниже представлены крупные сделки III квартала 2021 года:

ООО «Гуголплекс»

Компания	Площадь, кв. м	Здание	Тип сделки	Класс
Яндекс	20 800	Neva Towers	аренда	A
MULTISPACE	10 900	ВТБ Арена Парк	аренда	A
Кронштадт	10 300	Диапазон	аренда	B
A.V.E Аптека	3 000	Кутузофф Тауэр	аренда	B
Yadro	2 900	Рассвет I	аренда	B
Практик	2 800	Сотый	аренда	B

Объем новых сделок в третьем квартале в сегменте класса А стал максимальным за последние 3 года и составил 196,8 тыс. кв. м. Рост к показателю второго квартала 2021 года составил 56% (125,8 тыс. кв. м) и вырос в 4 раза относительно показателя аналогичного периода 2020 года (47,4 тыс. кв. м). Объем сделок в сегменте класса А за 9 месяцев 2021 года превысил объем транзакций за весь 2020 год (398 тыс. кв. м и 368,5 тыс. кв. м соответственно). Спрос на помещения класса В также увеличился в III квартале 2021 года и составил 306 500 кв. м, что выше среднеквартального значения за 2018–2019 гг. на 263 кв. м.

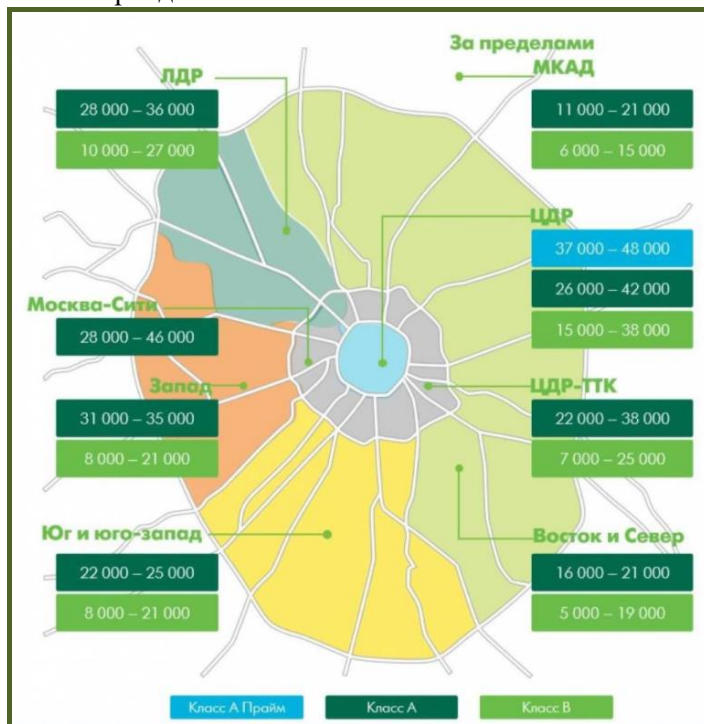
Согласно статистике Colliers, объем новых сделок за январь – сентябрь достиг 1 286 тыс. кв. м. 33% сделок в данном периоде были заключены в объектах класса А. Около 10% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы. Большая доля спроса (30%) в I–III кварталах зафиксирована со стороны компаний в сфере ИТ и телекоммуникаций. Совокупный объем купленных офисных площадей за период январь – сентябрь 2021 года составил 82 тыс. кв. м, на 30% меньше значения показателя за аналогичный период 2020 года. Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, энергодобывающие компании, а также представители строительного сектора. На рисунке ниже представлено распределение спроса по бизнес-секторам компаний в процентном соотношении:



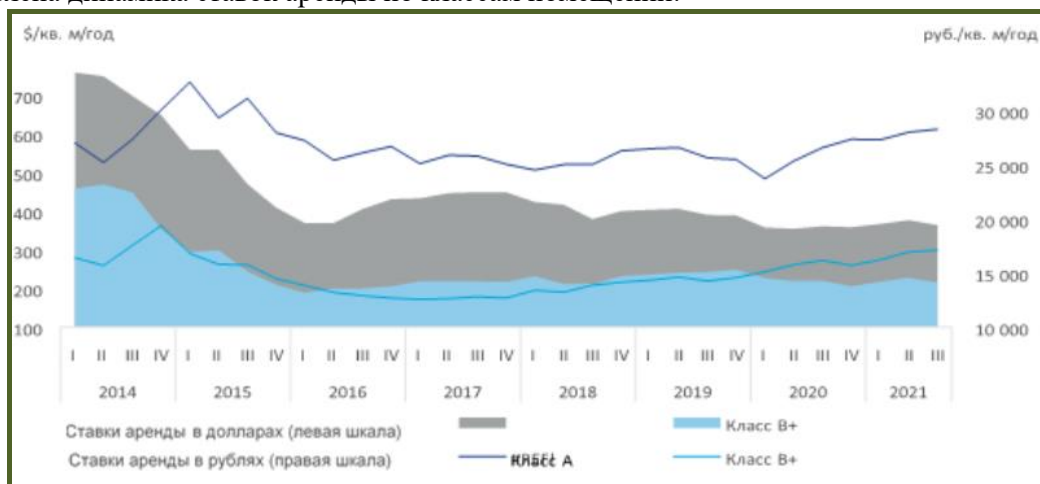
ООО «Гуголплекс»

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классах А и В, по итогам июля–сентября продемонстрировали рост на 7% и 8%, соответственно. Средневзвешенная ставка площадей класса А достигла 25 200 руб. за кв. м в год, класса В – 17 500 руб. за кв. м в год.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка в классе А-прайм на конец сентября 2021 года уменьшилась на 3% относительно II квартала и достигла 42 500 руб./кв. м/год. Это связано с поглощением офисов в высоком ценовом сегменте, а также укреплением рубля (часть собственников продолжает номинировать ставки в долларах). На рисунке ниже представлена динамика запрашиваемых ставок аренды в Москве:



По данным Colliers, рост ставок аренды на офисном рынке Москвы сохраняется на протяжении последних трех кварталов на уровне 2-3% в квартал. Основными субрынками, где было зафиксировано наибольшее увеличение ставок аренды, являются Центральный деловой район, а также западное направление за пределами Садового кольца. На рисунке ниже представлена динамика ставок аренды по классам помещений:⁴



В то же время средняя цена продажи торговых площадей в России в первом квартале 2021 года выросла на 12% год к году.

Повышение стоимости спровоцировало снижение ставок по банковским депозитам и выгодные ипотечные предложения, в результате которых бизнесу стало проще приобрести помещение в собственность.

⁴ <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ofisnaya-nedvizhimost-ob-itogakh-iii-kvartala-2021/>



В Москве, напротив, за I квартал 2021 цены снизились на 11% относительно уровня I квартала 2020 года, так как перемещение спроса в спальные районы уменьшает среднюю ставку. Кроме того, в столице часть объектов переходит из категории аренды в продажу, а стоимость в текущих условиях сильно зависит от локации и трафика.⁵

⁵ <https://www.retail.ru/articles/trendy-v-torgovoy-vedvizhimosti-2021-glazami-avito-vedvizhimosti/>

ООО «Гуголплекс»

3.1 Предложения о продаже коммерческой недвижимости (нежилых зданий административного назначения) на территории г. Москва (центральная часть) без учета скидки на торг.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Дата предложения	Адрес объявления в интернете	Цена предложен ия, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена 1 м2 площади, руб./кв.м.
1	<p align="center">Б. Ордынка д. 13/9, пл.227 м2</p> <p>Продам помещение расположенное на первой линии исторической улицы Москвы Б. Ордынка, до Кремля 900 метров.</p> <p align="center">От метро Третьяковская пешком три минуты Площадь помещения 227 кв.м Сверхинтенсивный трафик</p> <p>Помещение расположено в цоколе, есть окна в прямках На уровне первого этажа расположена конструкция для размещения рекламной вывески, а также для привлечения внимания клиентов к помещению</p> <p>Стоимость квадратного метра 176 000 рублей, это крайне выгодно для такой локации. Стоимость помещения 40 000 000 рублей.</p>	09.02.2022	<p>Москва, ул. Большая Ордынка, 13/9с1</p> <p>Третьяковская, 300 м Новокузнецкая, 300 м Полянка, 900 м</p>	40 000 000	227,0	176 211
2	<p align="center">Продам торговое помещение, 76 м²</p> <p>Предлагается в продажу коммерческое помещение с сетевым арендатором "ParleMarket@ на первом этаже девяти этажного дома в Ц.А.О г. Москвы в шаговой доступности от станций метро Третьяковская.</p> <p>Помещение расположено на первой линии домов. Сверх интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.</p> <p align="center">Технические условия: Общая площадь- 76.8 кв.м.</p> <p>Помещение располагается на первом этаже витринное остекление.</p> <p align="center">Два входа: с фасада и со двора.</p> <p>Высокий рекламный потенциал. Высота потолков: 1-й этаж - 3,8 кв.м. Электроэнергия-17 кВт.</p>	01.03.2022	<p>Москва, ул. Большая Ордынка, 9/4с1</p> <p>Новокузнецкая, 300 м Третьяковская, 400 м Полянка, 900 м</p>	70 000 000	76,0	921 053

ООО «Гуголплекс»

	<p>Коммерческие условия: Арендная ставка 290 000 рублей в месяц. Стоимость- - 70 000 000 рублей за все. Подписан договор аренды на 3 года. Договор по ДПКН.</p>					
3	<p>Продажа здания (осз) 1001 м2 у метро Третьяковская Продажа здания (ОСЗ) 1001 м2 у метро Третьяковская, Новокузнецкая. Особняк представительского класса под штаб- квартиру солидной компании, дорогой дизайнерский ремонт, только натуральный камень и дерево, не памятник. Полностью узаконенная реконструкция. Две климатические установки. 2 этажа, 4 уровня -цоколь, 2 этажа, мансарда. 8 санузлов. 2 большие переговорные. Тихий двор, 2 линия домов.</p>	02.02.2022	<p>Москва, Климентовский пер., 10с3 Третьяковская, 100 м Новокузнецкая, 100 м Полянка, 800 м</p>	500 000 000	1 001,0	499 500
4	<p>Продажа нежилого помещения, в одной минуте от метро ходьбы от м. Новокузнецкая. Отдельное помещение 314,5 кв. м, на втором этаже, четырехэтажного здания. Все коммуникации, интернет, телефон, кондиционер. Есть парковочное место. Помещение сдано в аренду. Возможно приобретение данного объекта в качестве арендного бизнеса.</p>	12.07.2021	<p>Москва, Пятницкая ул., 13 Новокузнецкая, 200 м Третьяковская, 300 м Полянка, 1 км</p>	140 000 000	314,5	445 151
5	<p>На продажу предлагается отдельно-стоящее здание в ЦАО общей площадью: 1459,1 кв.м Здание находится на первой линии ул. Большая Якиманка, в 3 минутах от метро "Полянка, отреставрированно, готово к въезду, имеет 5 этажей + подвал, 1 этаж можно использовать под ритейл., 5 входных групп, 1 лифт, высокие потолки, система приточно-вытяжная вентиляции и централизованного кондиционирования,пожарная сигнализация, электрическая мощность 130 квт. Доп. вопросы по телефону! [Лот #17264]</p>	13.07.2021	<p>Москва, ул. Большая Якиманка, 21 Полянка, 200 м Октябрьская, 600 м Третьяковская, 800 м</p>	450 000 000	1 459,0	308 430
6	<p>Продажа здания в цао Особняк с подземным паркингом на 8 м/м. 1619 м2.Шаговая доступность от станций метро "Третьяковская" и Новокузнецкая", 2-3 минуты пешком. Удобный выезд на ул. Большая Ордынка, Садовое кольцо. Здание класса "В+".2002 года постройки. Инфраструктура: ресторан, банк, химчистка. - Высота потолков: 3 м</p>	23.02.2022	<p>Москва, 3-й Кадашёвский пер., 8 Третьяковская, 200 м Новокузнецкая, 400 м Полянка, 700 м</p>	800 000 000	1 619,0	494 132

ООО «Гуголплекс»

	<ul style="list-style-type: none"> - 2 отдельных входа - Витринные окна - Зона разгрузки/погрузки - Приточно-вытяжная вентиляция - Смешанная планировка - Летняя веранда 					
7	<p>Продажа особняка 581 м2</p> <p>Отдельно стоящее здание расположено в непосредственной близости от метро. У здания два полноценных этажа, подвал всего 27 м2. Эффективная планировка. Земля в аренде.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Налоговая: 06. — Лифты: Нет. — Вентиляция: Приточно-вытяжная. — Кондиционирование: Центральное. — Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа. — Провайдеры: Коммерческие. — Парковка: Наземная. <p>Описание помещения:</p> <p>Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр. Тип налогообложения: УСН. Парковка на 3-6 мест.</p>	03.02.2022	<p>Москва, ул. Малая Полянка, 7/7с1</p> <p>Полянка, 200 м Октябрьская, 500 м Добрынинская, 700 м</p>	190 000 000	581,0	327 022

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На спрос и предложение недвижимости влияют следующие ценообразующие факторы:

- дата предложения к продаже;
- местоположение;
- тип здания;
- назначение помещений;
- этаж расположения;
- общая площадь;
- наличие отдельного входа в помещение;
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- этажность здания;
- состояние внутренних помещений;
- наличие необходимых коммуникаций.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании имеющихся предложений по продаже на рынке коммерческой недвижимости был определен диапазон цен на подобные объекты – от 176 211 до 921 053 рублей за кв.м., в зависимости от местоположения, площади, технической оснащенности, наличия коммуникаций и состояния помещений.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценка любых объектов включает: анализ наиболее эффективного использования объекта, определение стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, заключительным этапом оценки рыночной стоимости является согласование результатов, полученных на основе выбранных подходов, и сведение их к единой стоимости объекта оценки. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие взвешенного результата, полученного каждым из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта оценки.

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. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования (п. 4.1). При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

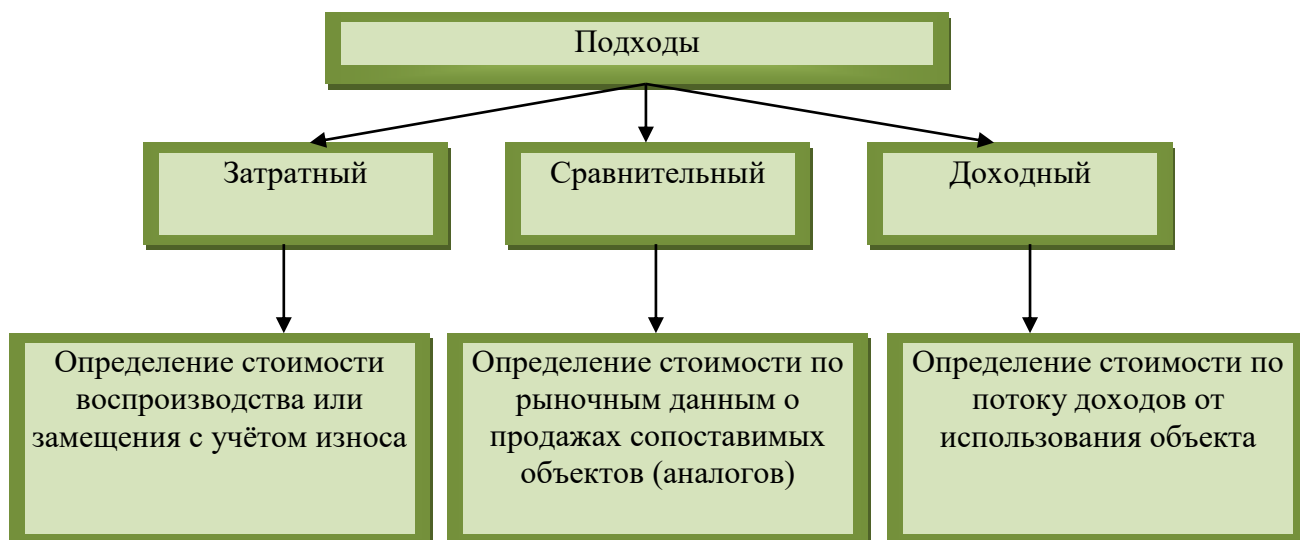


Рис. 4 Методическая структура оценки рыночной стоимости

4.1 Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем с неперменным условием физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность. Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Вывод: Исходя из вида и характера объекта оценки, характеристик местоположения, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – наиболее эффективным вариантом использования оцениваемой недвижимости ее использование по текущему назначению в качестве коммерческой недвижимости.

4.2. Применение подходов и методов к оценке

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. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются:

- метод сравнительной единицы (метод количественного анализа);
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного анализа
- индексный метод.

Для определения восстановительной стоимости объектов использованы индексы рыночного удорожания СМР и строительных материалов ТО ФС Государственной статистики по Самарской области; сборники УПВС –72.

В данной работе **затратный подход не применялся**, так как объектом оценки является помещение встроенно-пристроенное к зданию. Оценщику затруднительно выделить строительный объем, приходящийся именно на объект оценки.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений (метод сравнительного анализа)
- метод соотношения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать **метод рыночных сравнений**.

Доходный подход.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимостные факторы на сегодня определяют будущие доходы.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Доходный подход в данной **работе не применялся**.

4.3. Выводы

	Используемые подходы к оценке	Применяемые методы к оценке
Затратный подход	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход	Применялся	Метод рыночных сравнений
Доходный подход	Обоснованный отказ	-

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод рыночных сравнений- метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Данный метод базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Выбор объектов-аналогов

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли - продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты агентств недвижимости.

На момент оценки из всей доступной информации по рынку недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь, функциональное назначение и т.д.) близки к оцениваемому объекту.

Для расчета стоимости из приведенной таблицы № 3.1 принимаются объекты №3,4,6).

В практике оценки обычно используются денежные и процентные поправки;

Денежные поправки – суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены сопоставимого объекта (например: +200 руб. или –200 руб.).

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить точные денежные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий (например: +5% = 1,05 или -5%).

В данном Отчете использовались процентные поправки, для удобства расчетов приведенные в коэффициент (например, +5% = 1,05; -5% = 0,95). Поправки, обычно вносимые, в виде денежных, предварительно пересчитывались, в процентные обеспечения единообразия расчетов.

Для расчета рыночной стоимости в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя, влияющих на стоимость.

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода приведены в таблице 5.1.

.

Таблица 5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ объекта-аналога	Ед.изм.		№1	№2	№3
Наименование объекта оценки		Здание (Нежилое здание), общей площадью 276,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:1061	Продажа здания (осз) 1001 м2 у метро Третьяковская Продажа здания (ОСЗ) 1001 м2 у метро Третьяковская, Новокузнецкая. Особняк представительского класса под штаб-квартиру солидной компании, дорогой дизайнерский ремонт, только .натуральный камень и дерево, не памятник. Полностью узаконенная реконструкция. Две климатические установки. 2 этажа, 4 уровня -цоколь, 2 этажа, мансарда. 8 санузлов. 2 большие переговорные. Тихий двор, 2 линия домов.	Продажа здания в цпо Особняк с подземным паркингом на 8 м/м. 1619 м2.Шаговая доступность от станций метро "Третьяковская" и Новокузнецкая", 2-3 минуты пешком. Удобный выезд на ул. Большая Ордынка, Садовое кольцо. Здание класса "В+".2002 года постройки. Инфраструктура: ресторан, банк, химчистка. - Высота потолков: 3 м - 2 отдельных входа - Витринные окна - Зона разгрузки/погрузки - Приточно-вытяжная вентиляция - Смешанная планировка - Летняя веранда	Продажа нежилого помещения, в одной минуте от метро ходьбы от м. Новокузнецкая. Отдельное помещение 314,5 кв. м, на втором этаже, четырехэтажного здания. Все коммуникации, интернет, телефон, кондиционер. Есть парковочное место. Помещение сдано в аренду. Возможно приобретение данного объекта в качестве арендного бизнеса.
Дата предложения			02.02.2022	23.02.2022	12.07.2021
Телефон продавца			Москва, Климентовский пер., 10с3 Третьяковская, 100 м Новокузнецкая, 100 м Полянка, 800 м	Москва, 3-й Кадашёвский пер., 8 Третьяковская, 200 м Новокузнецкая, 400 м Полянка, 700 м	Москва, Пятницкая ул., 13 Новокузнецкая, 200 м Третьяковская, 300 м Полянка, 1 км
Адрес объявления в интернете			https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_1001_m2_u_metro_tret'yakovskaya_2195930627	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_v_tsao_2282620494	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_314_m_1087994441
Цена сделки/предложения	руб.		500 000 000	800 000 000	140 000 000
Общая площадь	м ²	276,80	1 001,0	1 619,0	314,5
Цена 1 м ² площади	руб/м ²		499 500	494 132	445 151

оценка имущества

<i>Совершенная сделка /предложение (Уторгование)</i>			цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		9,6% активный рынок	0,904	0,904	0,904
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Переданные права</i>		Земельный участок выделен	Земельный участок выделен	Земельный участок выделен	Земельный участок не выделен
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Время предложения/сделки</i>			02.02.2022	23.02.2022	12.07.2021
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Местонахождение в пределах города</i>		г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6	Москва, Климентовский пер., 10с3 Третьяковская, 100 м Новокузнецкая, 100 м Полянка, 800 м	Москва, 3-й Кадашёвский пер., 8 Третьяковская, 200 м Новокузнецкая, 400 м Полянка, 700 м	Москва, Пятницкая ул., 13 Новокузнецкая, 200 м Третьяковская, 300 м Полянка, 1 км
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Расположение относительно красных линий</i>		Находится внутри квартала	Находится внутри квартала	Находится внутри квартала	Находится внутри квартала
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Расположение относительно остановок общественного транспорта</i>		Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417

оценка имущества

<i>Расстояние до метро</i>		Новокузнецкая, 160 м, Третьяковская 420 м, 470 м	Новокузнецкая, 100 м Третьяковская, 300 м Полянка, 1 км	Полянка, 200 м Октябрьская, 600 м Третьяковская, 800 м	Новокузнецкая, 200 м Третьяковская, 300 м Полянка, 1 км
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Доступ к объекту</i>		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Наличие парковки</i>		Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		451 548	446 695	402 417
<i>Площадь объекта</i>		276,80	1 001,0	1 619,0	314,5
Корректировка			1,09	1,13	1,05
Скорректированная цена	руб/м ²		492 188	504 766	422 537
<i>Встроенное помещение или отдельно стоящее здание)</i>		Пристроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное пристроенное помещение
Корректировка			0,90	0,90	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		442 969	454 289	422 537
<i>Тип площади</i>		Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		442 969	454 289	422 537
<i>Физическое состояние здания</i>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка			1,00	0,82	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		442 969	372 368	422 537
<i>Состояние отделки</i>		Среднее состояние	Хороший ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка			0,81	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		358 805	372 368	422 537
<i>Этаж</i>		подвал, 1 этаж, 2 этаж	2 этажа	1 этаж	2 этаж

оценка имущества

Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		358 805	372 368	422 537
<i>Наличие отдельного входа</i>		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		358 805	372 368	422 537
<i>Тип объекта</i>		Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м ²		358 805	372 368	422 537
Стоимость за 1 кв.м объекта оценки, руб/кв.м.	руб./кв.м.	384 570			
Стоимость объекта оценки, руб.	руб.	106 449 028			

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Корректировки вводятся согласно Справочника оценщика недвижимости 2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А, 2020..

1. Совершенная сделка /предложение (Уторгование)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах купли-продажи недвижимости фактически не доступна; и в качестве цены аналогов берутся цены предложения сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения сопоставимых объектов, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,5%
2	Санкт-Петербург	10,0%	7,3%	12,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,7%	7,1%	12,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,6%	11,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,8%	12,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,5%	6,8%	12,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,8%	7,6%	13,9%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,2%	12,8%

Принимаем скидку на торг в среднем размере 9,6% (0,904). Объект оценки расположен в г. Москва.

2. Переданные права.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится.

Время предложения/сделки

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Корректировка на время предложения (времени сделки) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени сделки) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась (корректировка равна 1,00).

3. Местонахождение в пределах города

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

4. Расположение относительно красных линий

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82

Объект оценки располагается внутри квартала, все объекты аналоги соответствуют объекту оценки, поэтому поправка по данному параметру не вводится.

5. Расстояние до метро (в минутах)

		г. Москва (цены)				
Расстояние до метро, мин/пешком	аналог					
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

Объекты аналоги и объект оценки имеют аналогичное расстояние до метро, поправка по данному параметру не вводилась (корректировка равна 1,00).

6. Расположение относительно остановок общественного транспорта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

7. Доступ к объекту

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Объекты аналоги и объект оценки имеют свободный доступ, поправка по данному параметру не вводилась (корректировка равна 1,00).

8. Наличие парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

9. Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью.

г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м	аналог						
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500	
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

Объект оценки площадью 276,8 кв.м. попадает в диапазон от 125 до 300 кв.м.

Объект аналог №1 площадью 1001 кв.м., попадает в диапазон от 750 до 1500 кв.м., поэтому вводится корректировка в размере 1,09.

Объект аналог №2 площадью 1619 кв.м., более 1500 кв.м., поэтому вводится корректировка в размере 1,13.

Объект аналог №3 площадью 314,5 кв.м., попадает в диапазон от 300 до 750 кв.м., поэтому вводится корректировка в размере 1,05.

10. Встроенное/Отдельно стоящее

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Объектом оценки является встроенное помещение. Объекты аналоги №1,2 –отдельно стоящие здания, поэтому вводится поправка в размере 0,9.

11. Тип площади

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

12. Физическое состояние здания

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,22	1,16	1,28
2	Санкт-Петербург	1,22	1,18	1,26
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,23	1,17	1,28
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,16	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,16	1,28
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,28
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	1,22	1,17	1,27

Объект оценки в удовлетворительном физическом состоянии. Объект оценки №2 в хорошем физическом состоянии, поэтому вводится поправка в размере 0,82.

13. Состояние отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее.

Объект оценки со средней внутренней отделкой, объект аналог №1 с хорошей внутренней отделкой, поэтому вводится поправка в размере 0,81.

14. Этаж расположения

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

15. Наличие отдельного входа

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Отдельный вход		Аналог			
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет		
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17		
	отдельного входа нет	0,86	1,00		

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

16. Назначение

Наиболее эффективным использованием объекта оценки и объектов-аналогов является использование в качестве офисных объектов свободного назначения. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется (корректировка равна 1,00).

Итоговая стоимость определяется как произведение площади объекта и средней стоимости за 1 кв.м. объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, в месте оценки и на дату оценки составляет **106 449 028 (Сто шесть миллионов четыреста сорок девять тысяч двадцать восемь) рублей.**

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Данный метод базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов – назначения помещения, расположенные в этом же районе. Информация по аналогам на объект оценки взяты из открытых источников информационной базы Интернет - www.avito.ru и др, <https://cian.ru>, <https://www.domofond.ru/>.

Определение рыночной стоимости строений сравнительным подходом

Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблицах ниже. В ходе анализа к стоимости предложения были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в методе сравнительного анализа при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как величина стоимости за один квадратный метр общей площади (руб./кв. м.) Тем самым обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Для объектов-аналогов была определена стоимость за 1 кв. м., в которую далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права собственности, и их отличия от объектов-аналогов. Рыночная стоимость сравнительным подходом определяется как произведение среднего значения рыночной стоимости 1 кв.м. и площади объекта оценки.

Таблица 5.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода

Показатели		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Тип недвижимости	Земельный участок, общей площадью 136 кв.м. для эксплуатации здания в административных и производственных целях, категория земель: земли населённых пунктов расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:96 (право аренды на 25 лет)	Участок 3 сот. (промназначения) Продам земельный участок свободного назначения, в собственности более 5 лет.	Участок 3 сот. (промназначения) Продается земельный участок 3 сотки с ГПЗУ в Москве, м.Новогиреево. Назначение: Автомойка, автосервис, кафе, магазин и т.д. код З/У 4.6.0 и 4.9.1.3 Участок расположен на въезде в крупный жилой массив и гаражные комплексы. 1-я линия дороги, интенсивный автомобильный трафик. Полностью отсутствуют конкуренция по тематике Автомойка и Автосервис. Все коммуникации центральные, проходят по границе участка. Суммарная поэтажная площадь разрешенной застройки 711 кв.м., при высоте здания 15 метров в границах участка.	Продается права аренды на земельный участок.
Дата предложения		27.02.2022	28.02.2022	07.07.2021
Местоположение		Москва, 6-я Парковая ул., 11А Измайловская, 600 м Первомайская, 700 м Щёлковская, 2,3 км	Москва, ул. Сталеваров Горьковское шоссе	Москва, 1-й Рижский пер., вл2Ас4 Алексеевская, 1,1 км ВДНХ, 1,7 км Рижская, 2,1 км
Адрес объявления в интернете		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_2125527708	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_2362510621	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1984347024
Цена продажи/ предложения		25 000 000	29 000 000	39 990 004
Общая площадь	136	300	300	500
Цена 1 м2 площади		83 333	96 667	79 980
1. Корректировка на торг	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	10,10%	0,899	0,899	0,899
Скорректированная цена,		74917	86903	71902

оценка имущества

руб./кв.м.				
2. Корректировка на объем передаваемых прав	Аренда сроком на 25 лет	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка		0,86	0,86	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64428	74737	71902
3. Корректировка на дату продажи		27.02.2022	28.02.2022	07.07.2021
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64428	74737	71902
4. Корректировка на наличие свободного подъезда к участку	Подъезд к объекту осуществляется свободно	Подъезд к объекту осуществляется свободно	Подъезд к объекту осуществляется свободно	Подъезд к объекту осуществляется свободно
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64428	74737	71902
5. Корректировка на наличие асфальтирования	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64428	74737	71902
6. Корректировка на местоположение		Москва, 6-я Парковая ул., 11А Измайловская, 600 м Первомайская, 700 м Щёлковская, 2,3 км	Москва, ул. Сталеваров Горьковское шоссе	Москва, 1-й Рижский пер., вл2Ас4 Алексеевская, 1,1 км ВДНХ, 1,7 км Рижская, 2,1 км
Корректировка		1,31	1,31	1,31
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84622	98162	94438
7. Корректировка на расположение относительно автомагистралей	Находится рядом с автодорогой	Находится рядом с автодорогой	Находится рядом с автодорогой	Находится рядом с автодорогой
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84622	98162	94438
8. Корректировка на площадь	136	300	300	500

оценка имущества

Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84622	98162	94438
9. Корректировка на функциональное назначение	для эксплуатации здания в административных и производственных целях	свободного назначения	Назначение: Автомойка, автосервис, кафе, магазин и т.д. код З/У 4.6.0 и 4.9.1.3	Коммерческого назначения
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84622	98162	94438
10. Корректировка на наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84622	98162	94438
11. Корректировка на наличие коммуникаций	Коммуникации на участке	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84622	98162	94438
Рыночная стоимость 1 кв.м. на основе сравнительного подхода, руб.	92 408			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб.	12 567 426			

Обоснование корректировок

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения проводится на основании * *Справочника оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород, 2020г.*

1. *Корректировка на торг.* Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна; и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения на продажу сопоставимых объектов, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	16,4%

Оценщик принимает среднее значение скидки на торг для земельных участков под офисно-торговую в размере 10,1%, корректировка составит 0,899.

2. *Условия совершенной сделки/предложения.* Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

Дополнительных рыночных условий и особенностей для аналогов объекта оценки не выявлено, корректировка не вводится.

3. *Корректировка на дату продажи.* Под корректировкой цен дату продажи понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Корректировка на дату предложения не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

4. *Корректировка на транспортную доступность* учитывает расположение объектов относительно остановок общественного транспорта, основных автомагистралей, наличие твердого покрытия на протяжении всего подъезда к объекту, наличие железнодорожной ветки (для производственных и складских помещений).

Поправка на транспортную доступность в данной работе не приводилась, т.к. в целом как объект оценки, так и аналоги обладают сходным уровнем транспортной доступности, подъезды к объекту оценки и аналогам свободные, осуществляются по грунтовым дорогам.

5. *Корректировка на местоположение.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от

ООО «Гуголплекс»

центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости.

Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.83	0.93
Зоны автомагистралей	0.77	0.71	0.83
Индивидуальные жилые дома	0.73	0.67	0.79
Многоквартирная жилая застройка	0.77	0.71	0.82
Окраины города, промзоны	0.67	0.60	0.73

Объект оценки расположен в центре города, за объекты аналоги принимаются земельные участки, расположенные на окраине города, поэтому вводится поправка в размере 1,31.

б. Корректировка на объем передаваемых прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка на состав передаваемых прав

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Объект оценки находится в долгосрочной аренде. За объекты аналоги №1,2 принимаются земельные участки в собственности, поэтому вводится поправка в размере 0,86.

7. Общая площадь участка. На рынке, как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цене объектов аналогов необходимо учесть масштабный фактор.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Площадь объекта оценки и площади объектов аналогов сопоставимы, поэтому поправка по данному параметру не вводится.

8. *Разрешенное использование.* Разрешенное использование объектов-аналогов не отличается от разрешенного использования объекта оценки.

Так как все участки для коммерческого использования, то оценщик считает, что корректировки не требуется.

9. *Наличие коммуникаций.* На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.).

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется как произведение площади объекта и средней стоимости за 1 кв.м. объекта оценки и составляет: 12 567 426 (Двенадцать миллионов пятьсот шестьдесят семь тысяч четыреста двадцать шесть) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение рыночной стоимости объекта, исходя из результатов анализа, преимуществ и недостатков каждого из них.

Так как рыночная стоимость – характеристика вероятностная, то наиболее приемлемым является способ согласования результатов, когда для каждого подхода учитывается весовой коэффициент, величина которого зависит от достоверности каждого подхода.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиком был применен сравнительный и затратный подходы к оценке рыночной стоимости. Доходный подход не применялся, обоснованные отказы от подходов приведены в пункте 4.2 данного Отчета.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

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%).

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка аналогичной недвижимости, а также особые требования, определяемые целью настоящей оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3, \quad (6.1)$$

где: V_1, V_2, V_3 стоимость объекта, определенная с использованием различных методов сравнительного подхода;

Q_1, Q_2, Q_3 значение достоверности методов сравнительного подхода (вес).

Таблица 6.1.– Обоснование весовых коэффициентов

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации	-	100	-
2	Полнота информации	-	100	-
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	100	-
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	100	-
5	Способность учитывать местоположение	-	100	-
6	Объективность применяемых методов в условиях рынка	-	100	-
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06) [всего 600 баллов]	-	600	-
8	Удельный вес подхода, % (\sum балл подхода / \sum с.07)	Не применялся	1,0	Не применялся

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

ООО «Гуголплекс»

Таблица 6.2 Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Подход к оценке рыночной стоимости	Результаты по подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с НДС
Затратный подход	Не применялся	-	106 449 028	106 449 000
Сравнительный подход	106 449 028	1,0		
Доходный подход	Не применялся	-		

Таким образом, итоговая округлённая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

106 449 000 (Сто шесть миллионов четыреста сорок девять тысяч) руб. с НДС

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, с НДС составляет:

106 449 000 (Сто шесть миллионов четыреста сорок девять тысяч) руб. с НДС

В том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Год постройки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (с НДС) руб.
1	Здание (Нежилое здание), общей площадью 276,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:1061	1917	93 881 600
2	Земельный участок, общей площадью 136 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, строение 6, кадастровый номер: 77:01:0002017:96		12 567 400
	ИТОГО		106 449 000

Генеральный директор ООО «Гуголплекс»



А.М. Норкин

Оценщик

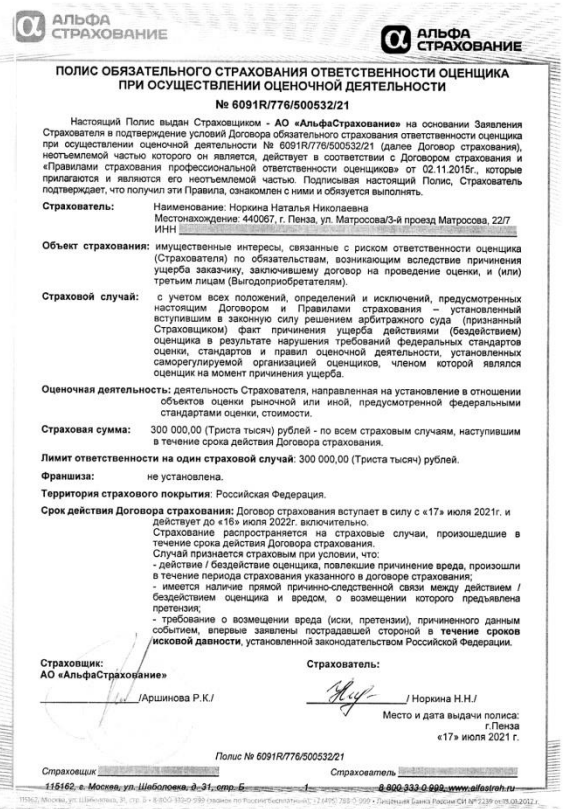
Н.Н. Норкина

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

Приложение 3. Информация об объектах аналогах



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6091R/776/500515/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6091R/776/500515/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Гуголплекс»
Местонахождение: 440023, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, д. 60
ИНН 5834051001

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

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «20» мая 2021г. и действует до «19» мая 2022г. включительно.

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Аршинова Р.К./

Страхователь:



/ Норкин А.М./

Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза
«17» мая 2021 г.

Полис № 6091R/776/500515/21

Страховщик

Страхователь



Документы, предоставленные Заказчиком

<div data-bbox="260 253 312 309" data-label="Image"></div> <div data-bbox="639 253 737 268" data-label="Text">900001703_27410996</div> <div data-bbox="501 280 571 351" data-label="Image"></div> <div data-bbox="389 356 681 378" data-label="Section-Header">АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ</div> <div data-bbox="411 374 659 416" data-label="Text">115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17 http://www.msk.arbitr.ru Тел. 600-99-26</div> <div data-bbox="461 412 643 445" data-label="Text">Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ</div> <div data-bbox="341 441 734 463" data-label="Text">г. Москва, Дело № А40-197087/20-101-362</div> <div data-bbox="341 461 437 472" data-label="Text">18 декабря 2020г.</div> <div data-bbox="341 470 643 499" data-label="Text">Резолютивная часть решения оглашена 10 декабря 2020г. Решение в полном объеме изготовлено 18 декабря 2020г.</div> <div data-bbox="341 497 576 524" data-label="Text">Арбитражный суд города Москвы в составе: Судьи Беловой И.А. (шифр судьи 101-362),</div> <div data-bbox="341 521 654 546" data-label="Text">при ведении протокола помощником судьи Убушваевой С.В.</div> <div data-bbox="304 544 766 609" data-label="Text">рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Калининчева Стаса Владимировича о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью «ХМЕЛЬ» (ИНН 7705812050, ОГРН 1077760982573) по упрощенной процедуре ликвидации должника,</div> <div data-bbox="341 607 662 613" data-label="Text">с участием лиц, указанных в протоколе судебного заседания,</div> <div data-bbox="304 613 766 676" data-label="Text">УСТАНОВИЛ: Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.10.2020 принято к производству заявление Калининчева Стаса Владимировича о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «ХМЕЛЬ» (ИНН 7705812050, ОГРН 1077760982573).</div> <div data-bbox="304 674 766 719" data-label="Text">В настоящем судебном заседании дело подлежит рассмотрению по существу. Заявитель – Калининчев С.В. заявление поддержал, просил признать должника банкротом по упрощенной процедуре как ликвидируемого должника.</div> <div data-bbox="304 714 766 745" data-label="Text">Представитель ликвидатора по заявлению не возражал, пояснил, что у должника имеется имущество.</div> <div data-bbox="304 741 766 799" data-label="Text">Заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные документы, суд приходит к выводу, что требования заявителя следует признать обоснованными, в отношении должника открыть процедуру конкурсного производства, в связи со следующим.</div> <div data-bbox="304 797 766 896" data-label="Text">Решением Арбитражного суда г. Москвы от 19 декабря 2018 года по делу №А40-232113/18-81-1427 исковые требования удовлетворены в части. Взыскано солидарно с Общества с ограниченной ответственностью «РУСРЕГИОНГРУПП» и Общества с ограниченной ответственностью «ХМЕЛЬ» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ДИЗАЙН-ПАРТНЕР» проценты за пользование кредитом 42 526 480,82 рублей, неустойка в размере 44 227 540, 05 рублей, а также 200 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины.</div> <div data-bbox="304 891 766 963" data-label="Text">Определением Арбитражного суда г. Москвы от 05 ноября 2019 года взыскано солидарно с Общества с ограниченной ответственностью «РУСРЕГИОНГРУПП» и Общества с ограниченной ответственностью «ХМЕЛЬ» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ДИЗАЙН-ПАРТНЕР» 300 000 руб. – судебных расходов.</div> <div data-bbox="304 960 766 1005" data-label="Text">Определением Арбитражного суда г. Москвы от 26.05.2020г. по делу №А40-232113/18-81-1427 произведена замена взыскателя в части взыскания 300 000 рублей судебных расходов Общества с ограниченной ответственностью «ДИЗАЙН-ПАРТНЕР»</div>	<div data-bbox="1137 253 1155 268" data-label="Text">2</div> <div data-bbox="901 280 1399 311" data-label="Text">(ОГРН 1027739370999) на Калининчева Стаса Владимировича (паспорт РФ серия 4506 номер 951446).</div> <div data-bbox="901 309 1399 340" data-label="Text">Согласно выписке из ЕГРЮЛ от 15.10.2020, должник находится в стадии ликвидации, запись о ликвидации внесена в ЕГРЮЛ 28.09.2020.</div> <div data-bbox="901 338 1399 414" data-label="Text">В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)», юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.</div> <div data-bbox="901 412 1399 488" data-label="Text">По пункту 2 статьи 6 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)», если иное не предусмотрено этим законом, дело о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику – юридическому лицу в совокупности составляют не менее трехсот тысяч рублей, а также имеются признаки банкротства, установленные статьей 3 этого закона.</div> <div data-bbox="901 486 1399 546" data-label="Text">В соответствии с п. 2. ст. 7 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, уполномоченного органа по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда о взыскании с должника денежных средств.</div> <div data-bbox="901 544 1399 618" data-label="Text">Таким образом, требования заявителя к должнику являются обоснованными, составляют более 300.000 рублей, не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены и надлежаще подтверждены представленными доказательствами, стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.</div> <div data-bbox="901 616 1399 665" data-label="Text">Поскольку в отношении должника принято решение о ликвидации, в соответствии с п. 1 ст. 224 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» должника следует признать банкротом по упрощенной процедуре как ликвидируемого должника.</div> <div data-bbox="901 663 1399 692" data-label="Text">Для утверждения конкурсным управляющим должника Ассоциацией «МСРО АУ» предложена кандидатура Трофимова Андрея Александровича.</div> <div data-bbox="901 689 1399 719" data-label="Text">Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)».</div> <div data-bbox="901 714 1399 748" data-label="Text">При таких обстоятельствах, суд утверждает конкурсным управляющим должника Трофимова Андрея Александровича.</div> <div data-bbox="901 741 1399 792" data-label="Text">На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 20, 45, 52, 53, 124, 126, 224, 225 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 123, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд</div> <div data-bbox="1102 799 1185 819" data-label="Section-Header">РЕШИЛ:</div> <div data-bbox="938 815 1334 835" data-label="Text">Признать заявление Калининчева Стаса Владимировича обоснованным.</div> <div data-bbox="901 833 1399 878" data-label="Text">Признать Общество с ограниченной ответственностью «ХМЕЛЬ» (ИНН 7705812050, ОГРН 1077760982573) несостоятельным (банкротом) как ликвидируемого должника.</div> <div data-bbox="901 875 1399 907" data-label="Text">Открыть в отношении ООО «ХМЕЛЬ» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.</div> <div data-bbox="901 902 1399 934" data-label="Text">Взыскать с ООО «ХМЕЛЬ» в пользу Калининчева Стаса Владимировича государственную пошлину в размере 300 рублей.</div> <div data-bbox="901 929 1399 965" data-label="Text">Требование Калининчева Стаса Владимировича к ООО «ХМЕЛЬ» в размере 300 000 руб. – основной долг, – признать обоснованным.</div> <div data-bbox="901 960 1399 994" data-label="Text">Включить в реестр требований кредиторов должника – ООО «ХМЕЛЬ» задолженность в размере 300 000 руб. – основной долг, в третью очередь.</div> <div data-bbox="901 990 1399 1039" data-label="Text">Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)».</div>
<div data-bbox="529 1140 544 1155" data-label="Text">3</div> <div data-bbox="304 1162 766 1207" data-label="Text">Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.</div> <div data-bbox="304 1202 766 1236" data-label="Text">Утвердить конкурсным управляющим ООО «ХМЕЛЬ» Трофимова Андрея Александровича (почтовый адрес: 109428, г. Москва, ул. Михайлова д.25 кв. 11).</div> <div data-bbox="304 1232 766 1288" data-label="Text">Обязать органы управления и ликвидатора ООО «ХМЕЛЬ» в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.</div> <div data-bbox="304 1283 766 1344" data-label="Text">Обязать конкурсного управляющего выполнить требования Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» об опубликовании сведений о введении в отношении должника конкурсного производства; доказательства публикации незамедлительно представить в суд.</div> <div data-bbox="304 1339 766 1397" data-label="Text">Судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего ООО «ХМЕЛЬ» о результатах проведения конкурсного производства, – назначить на 09 часов 10 минут 10 июня 2021г. в Арбитражном суде г. Москвы по адресу: 115191, город Москва, Большая Тульская ул., дом 17, зал 8063, этаж 8.</div> <div data-bbox="304 1393 766 1440" data-label="Text">Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с документами, установленными п. 2 ст. 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».</div> <div data-bbox="304 1435 766 1480" data-label="Text">Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего и установления требований – в десятидневный срок – в арбитражный суд апелляционной инстанции.</div> <div data-bbox="360 1487 539 1507" data-label="Text">Председательствующий судья</div> <div data-bbox="671 1487 745 1507" data-label="Text">И.А. Белова</div>	

Отчет сформирован Контур.Регистр согласно заявке из ЕПРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок:	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов: _____
09.02.2021 № 99/2021/374650286	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:29	
Номер кадастрового квартала:	77-01-0002017
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г.МОСКВА, ПИТНИЦКАЯ УЛ. влад.14 стр.6
Площадь:	140 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	16027239.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77-01-0002017-96
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок:	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов: _____
09.02.2021 № 99/2021/374650286	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:29	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Земли городской застройки. Код классификатора земель города Москвы - 201 0000
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок:	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов: _____
09.02.2021 № 99/2021/374650286	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:29	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома социального использования или нового дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Ступень звенки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Правила земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неидентифицируемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для иных видов застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок:	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов: _____
09.02.2021 № 99/2021/374650286	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:29	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Аренда, ВСЕХ ОБЪЕКТОВ Для эксплуатации здания в административных и производственных целях дата государственной регистрации: 08.08.2008 номер государственной регистрации: 77-77-14/003/2008-535 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты государственной регистрации до 31.05.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Хмель", ИНН: 7705812050 основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение от 16.06.2008 к договору аренды от 31.05.1999 № М-01-014287
3.	вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.09.2016 номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/049/2016-11881 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой 01.03.2018
3.1.2.	вид: Ипотека, часть объекта лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УМ-Банк", ИНН: 6615001384 основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 08.09.2016 №1616-ДЕН-003, удостоверение Хослов Игорь Анатольевич, нотариус города Москвы 08.09.2016, реестровый номер 5-3945. Кредитный договор (кредитная линия с лимитом задолженности) от 02.09.2016 №1616-КДЛ-003

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Риддела 2
Всего листов риддела 2 :	Всего ридделов: _____
Всего листов: _____	
09.02.2021 № 99/2021/374650286	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:29	
вид:	Ипотечка, весь объект
дата государственной регистрации:	20.12.2016
номер государственной регистрации:	77-77/019-77/999/001/2016-17166/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.04.2018
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УМ-Банк", ИНН: 6615003884
основание государственной регистрации:	Договор займа недвижимого имущества от 15.12.2016 №16/23-1-ДЗН-003, удостоверенный Власенко Ксения Григорьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Майорова Петра Юрьевича 15.12.2016, реестровый номер 1-2821
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правкоограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно заявке из ЕГРН (отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Риддел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Риддела 1
Всего листов риддела 1 :	Всего ридделов: _____
Всего листов: _____	
20.04.2021 № 99/2021/388522998	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:96	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002017
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Питиваяк, вл 14, стр 6
Площадь:	136 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15608925,36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0002017:1061
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0002017:29
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Риддел 1

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Риддела 1
Всего листов риддела 1 :	Всего ридделов: _____
Всего листов: _____	
20.04.2021 № 99/2021/388522998	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:96	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации здания в административных и производственных целях
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют


Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов: _____
20.04.2021 № 99/2021/38852/2998	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:96	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус земли на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Права земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Раздел 3

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> 3 </u> Раздела <u> 3 </u>	Всего листов раздела <u> 3 </u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов: _____
20.04.2021 № 99/2021/38852/2998	
Кадастровый номер: 77:01:0002017:96	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Раздел 3.2


Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> 3.2 </u> Раздела <u> 3.2 </u>	Всего листов раздела <u> 3.2 </u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов: _____		
20.04.2021 № 99/2021/38852/2998			
Кадастровый номер: 77:01:0002017:96			
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: Зона №			
Номер точки	Координаты	Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек границы земельного участка, м
	X Y		
1	2 3	4	5
1	8453.93 8120.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	8454.11 8136.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	8462.63 8136.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	8462.78 8136.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	8462.6 8124.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	8462.58 8120.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Здание		Идентификация объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: / Всего листов:
09.02.2021 № 99/2021/3746-49/401			
Кадастровый номер:		77:01:0002017:1061	
3.1.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	23.11.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/017/2015-472-4	
3.1.4.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с момента подписания Акта приема-передачи на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна", ИНН: 7704324075	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №4 от 01.10.2015	
3.1.4.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	21.09.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/049/2016-1187/1	
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УМ-Банк", ИНН: 6615001384	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества №16/16-ДЗН-003 от 08.09.2016, Кредитный договор (кредитная линия с лимитом задолженности) №16/16-КДЛ-003 от 02.09.2016	
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор (кредитная линия с лимитом задолженности) №16/16-КДЛ-003 от 02.09.2016	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правовитязания и сведения о наличии поставивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Раздел 5

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		Идентификация объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов: / Всего листов:
09.02.2021 № 99/2021/3746-49/401			
Кадастровый номер:		77:01:0002017:1061	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Раздел 5.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		Идентификация объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов: / Всего листов:			
09.02.2021 № 99/2021/3746-49/401						
Кадастровый номер:		77:01:0002017:1061				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Рядов. м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	8462.14	8121.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6	7
2	8453.34	8121.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	8453.73	8136.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	8462.57	8136.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	8462.14	8121.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			

Раздел 5.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		Идентификация объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов: / Всего листов:			
09.02.2021 № 99/2021/3746-49/401						
Кадастровый номер:		77:01:0002017:1061				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

Объекты-аналоги

Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Продажа здания (осз) 1001 м2 у метро Третьяковская 500 000 000 ₽ ▾
499 500 ₽ за м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 2 февраля в 15:26

8 958 715-27-98

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

HermesRealty
Компания
На Авито с мая 2017
Завершено 2089 объявлений
Реквизиты проверены

224 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

№ 2195930627, 📞 1258 (+5)

500 000 000 ₽ ▾
499 500 ₽ за м²

8 958 715-27-98

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

HermesRealty
Компания
На Авито с мая 2017
Завершено 2089 объявлений
Реквизиты проверены

224 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

№ 2195930627, 📞 1258 (+5)

О здании
Общая площадь: 1001 м²

Расположение
Москва, Климентовский пер., 10с3
● Третьяковская, 100 м ● Новокузнецкая, 100 м
● Поланка, 800 м [Показать карту ▾](#)

Описание
Продажа здания (ОСЗ) 1001 м2 у метро Третьяковская, Новокузнецкая. Особняк представительского класса под штаб-квартиру солидной компании, дорогой дизайнерский ремонт, только натуральный камень и дерево, не памятник. Полностью узаконенная реконструкция. Две климатические установки. 2 этажа, 4 уровня -цоколь, 2 этажа, мансарда. 8 санузлов. 2 большие переговорные. Тихий двор, 2 линия домов.
Лот (ID) 746708. Объект №3100-746708.


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_1001_m2_u_metro_tret'yakovskaya_2195930627

Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Офис

Продам офисное помещение, 314 м²

140 000 000 ₽ ▾
445 859 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 13 февраля в 22:12



8 958 487-27-29

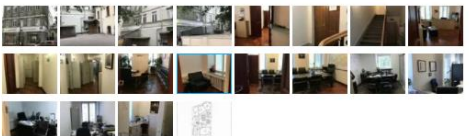
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Коммерческий отдел PENNY LANE REALTY
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Черештян Ашот

№ 1087994441, 📞 3963 (+1)



Сообщения

1:12 03.03.2022

О помещении

Общая площадь: 314 м² Этаж: 2

Расположение

Москва, Пятницкая ул., 13
● Новокузнецкая, 200 м ● Третьяковская, 300 м
● Полянка, 1 км [Показать карту](#)

Описание

ID 13045

Оперативный показ! Звоните!

Офисное здание расположено в престижном историческом и культурном районе Москвы на улице Пятницкая.

Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В+. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Офисное здание, Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 996 кв. м.

Офисное помещение, в одной минуте ходьбы от метро Новокузнецкая. Отдельное помещение 314,5 кв. м. на втором этаже четырехэтажного здания. Высокие потолки, все коммуникации, интернет, телефон, кондиционер. Есть место для парковки. Помещение сдано в аренду. Возможно приобретение данного объекта в качестве арендного бизнеса.

140 000 000 ₽ ▾
445 859 ₽ за м²

8 958 487-27-29

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Коммерческий отдел PENNY LANE REALTY
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Черештян Ашот

№ 1087994441, 📞 3963 (+1)

Сообщения

1:12 03.03.2022

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_314_m_1087994441

Москва - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам

Продажа здания в цоо

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 февраля в 19:16

800 000 000 ₺
494 132 ₺ за м²

8 901 229-33-77

Инвест 7
Компания
На Авито с сентября 2020
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел продаж INVEST 7

№ 2282620494, 539 (+1)

Инвест 7
Продажа и аренда коммерческой недвижимости

- Помещение на Новом Арбате 74 000 000 ₺
- Аренда торговой площади 250 000 ₺



О помещении

Общая площадь: 1619 м² | Этаж: 1

Расположение

Москва, 3-й Кадашёвский пер., 8
Третьяковская, 200 м | Новокузнецкая, 400 м | Полянка, 700 м

[Показать карту](#)

Описание

Объект с подземным паркингом на 8 м/м. 1619 м². Шаговая доступность от станций метро "Третьяковская" и Новокузнецкая", 2-3 минуты пешком. Удобный выезд на ул. Большая Ордынка, Садовое кольцо. Здание класса "В+", 2002 года постройки. Инфраструктура: ресторан, банк, химчистка.

- Высота потолков: 3 м
- 2 отдельных входа
- Витринные окна
- Зона разгрузки/погрузки
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Смешанная планировка
- Летняя веранда

ID: 164450

Инвест 7
Компания
На Авито с сентября 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел продаж INVEST 7

№ 2282620494, 539 (+1)

Инвест 7
Продажа и аренда коммерческой недвижимости

- Помещение на Новом Арбате 74 000 000 ₺
- Аренда торговой площади 250 000 ₺
- Офисное здание с арендаторами 200 000 000 ₺

1215 объявлений компании

Москва · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 3 сот. (промназначения)

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 27 февраля в 09:36

25 000 000 ₹
8 333 333 ₹ за сотку
или предложите свою цену

8 958 716-91-02

Написать сообщение

Собственник
Агентство
На Авито с апреля 2011
Завершено 88 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 2125527708, 📞 2124 (+1)

ЗАПРАВЛЯЙТЕСЬ
ОТ 100 Л В МЕСЯЦ БЕНЗИНА
ИЛИ СУГ
С КАРТОЙ «НАМ ПО ПУТИ»
УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

Сообщения

1:32 03.03.2022

Москва · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 3 сот. (промназначения)

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 27 февраля в 09:36

25 000 000 ₹
8 333 333 ₹ за сотку
или предложите свою цену

8 958 716-91-02

Написать сообщение

Собственник
Агентство
На Авито с апреля 2011
Завершено 88 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 2125527708, 📞 2124 (+1)

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

Описание
Продам земельный участок свободного назначения, в собственности более 5 лет.

📧 📞 📧 📞 📧 📞 📧 📞 📧 📞

Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

1:32 03.03.2022

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_2125527708

Москва · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные

Участок 3 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 февраля в 14:46

29 000 000 ₽
9 666 666 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 473-00-31

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Риал Групп
Агентство
На Авито с сентября 2012
Завершено 377 объявлений
Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Константин

№ 2362510621, 📞 431 (+7)

Своя трэшка в Арбеково
Бизнес класс
ИПОТЕКА 2,55%
GRAND PARK
ООО «Специализированный застройщик «ПромСтойливість»
Проектная декларация на сайте nkd.dnm.ru
ПАО «Сбербанк»

29 000 000 ₽
9 666 666 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 473-00-31

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Риал Групп
Агентство
На Авито с сентября 2012
Завершено 377 объявлений
Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Константин

№ 2362510621, 📞 431 (+7)

Об участке

Площадь: 3 сот.

Расположение

Москва, ул. Сталеваров
Горьковское шоссе [Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 3 сотки с ГПЗУ в Москве, м.Новогиреево.
Назначение: Автомойка, автосервис, кафе, магазин и т.д. код ЗУ 4.6.0 и 4.9.1.3
Участок расположен на въезде в крупный жилой массив и гаражные комплексы.
1-я линия дороги, интенсивный автомобильный трафик.
Полностью отсутствуют конкуренция по тематике Автомойка и Автосервис.
Все коммуникации центральные, проходят по границе участка. Суммарная поэтажная площадь разрешенной застройки 711 кв.м., при высоте здания 15 метров в границах участка.

Покаловаться

3.02 - 10.03 НА LIGA.LENTA.COM

Doritos
1,000,000 РУБЛЕЙ
СВОЕЙ СТОИМЫЙ ПРОДАЖИ
С 01.03.2023 г. по 10.03.2023 г. включительно за регистрацию на сайте nkd.dnm.ru в количестве 1000 штук по 1000 рублей каждая. Столько, сколько вы сможете приобрести на сайте nkd.dnm.ru

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_2362510621

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Avito website. The browser's address bar shows 'www.avito.ru'. The page title is 'Участок 5 сот. (промназначения)'. The price is listed as '39 990 004 Р'. The listing is from 'СКОЛКОВО Недвижимость', an agency that has been on Avito since February 2013. A contact number '8 495 220-26-34' is provided, along with a 'Написать сообщение' (Write message) button. Below this, there is a 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller) button and a 'Контактное лицо' (Contact person) field with the name 'Ян'. A phone number '№ 1984347024' is also listed. The main content features a map of the plot area in Moscow, with a red outline indicating the specific plot. The map is labeled 'Площадь: 5 сот.' (Area: 5 acres). Below the map, the address is given as 'Москва, 1-й Рижский пер., вл2Ас4'. Distances to nearby locations are listed: 'Алексеевская, 1,1 км', 'ВДНХ, 1,7 км', and 'Рижская, 2,1 км'. A 'Скрыть карту' (Hide map) link is also present. The Windows taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 14:38 on 19.07.2022.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1984347024