

ОТЧЕТ № ОБ 23-05/03

об оценке рыночной стоимости

1. нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6
2. нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4
3. Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м.

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
"Технопром"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ГУДВИЛЛ»

Срок проведения оценки: с «01» марта 2023 года по «21» марта 2023 года.

Дата составления отчета: «21» марта 2023 г.

Дата определения стоимости объекта оценки: «21» марта 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором №ОБ-23 05/03 от «01» марта 2023 г., оценщик ООО «ГУДВИЛЛ» (Юридический адрес: 109052, г. Москва, УЛ. ЖЕБРУНОВА, д.2А пом./комната 1/11, 1087746950653 от 7 августа 2008 г. Телефон: +7(800)301-61-26) произвел оценку объекта недвижимости:

Наименование объекта:

1.нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6

2.нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4

3.Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м.

Собственник (правообладатель) объекта оценки: общество с ограниченной ответственностью "Технопром"; ИНН: 7725497174; ОГРН: 1187746801967

Цель проведения оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 21.03.2023 г.

Предполагаемое использование результатов оценки: для проведения мероприятий по делу о банкротстве. Оценка выполнена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральных стандартов оценки № I, № II, № III, № IV, № V, № VI, №7, №9, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Содержащиеся в настоящем отчете об оценке выводы основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе качественных и количественных характеристик объекта оценки, а также опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, расчеты, характеристика объекта оценки, анализ рынка, копии документов представлены в соответствующих разделах отчета об оценке № ОБ 23-05/03 от «01» марта 2023, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость объекта оценки по состоянию на 21.03.2023 г. составляет:

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб., без НДС | Рыночная стоимость, руб., с НДС |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 | 36 299 359 | 43 559 231 |
| нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4 | 11 816 090 | 14 179 308 |
| Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м. | 23 433 300 | 23 433 300 |
| Стоимость единого объекта недвижимости: | 71 548 749 | 81 171 839 |

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик ООО «ГУДВИЛЛ»
Бегунков С.Н.

Генеральный директор ООО «ГУДВИЛЛ»
Хлопцев Д.В.



| | |
|---|----|
| 1. Основные факты и выводы | 2 |
| 1.1. Данные об отчете | 2 |
| 1.2. Состав и качество оцениваемых прав: | 2 |
| 1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. | 2 |
| 1.4. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки | 3 |
| 2. Информация, содержащаяся в задании на оценку | 3 |
| 3. Допущения и ограничения оценки | 5 |
| 3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное. | 5 |
| 3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения). | 5 |
| 3.3. Ограничения оценки. | 5 |
| 4. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. | 5 |
| 5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения | 6 |
| 6. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике. | 6 |
| 6.1. сведения о Заказчике | 6 |
| 6.2. Сведения об организации-исполнителе | 6 |
| 6.3. Сведения об Оценщике | 6 |
| 7. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | 7 |
| 8. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки | 7 |
| 8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки | 8 |
| 8.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки. | 8 |
| 8.2.1 Точное описание объектов оценки | 8 |
| 8.2.2. Сведения об износе и устаревании. | 9 |
| 8.2.3. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки. | 15 |
| 8.3. Сведения о правах на объект оценки и реквизитах правообладателя. | 15 |
| 8.4. Местоположение объектов оценки | 15 |
| 9. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки | 17 |
| 9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости | 17 |
| 9.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ за январь 2023 года | 17 |
| 9.2. О социальном и экономическом положении г. Москвы за январь-декабрь 2022 года | 21 |
| 9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 23 |
| 9.4. Обзор рынков коммерческой недвижимости г. Москве | 23 |
| 9.5. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений | 28 |
| 10. Анализ наиболее эффективного использования | 29 |
| 11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке | 29 |
| 11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки | 30 |
| 11.2. Описание подходов и методов оценки | 30 |
| 11.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов | 31 |
| 12. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты | 32 |
| 12.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом | 32 |
| 12.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки с применением затратного подхода. | 45 |
| 12.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода. | 45 |
| 13. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки | 46 |
| 13.1. Согласование результатов оценки объекта оценки | 46 |
| 13.2. Заключение об итоговой стоимости объектов оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. | 47 |
| 13.2.1. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки | 47 |
| 13.2.2. Ограничения и пределы применения полученного результата | 47 |
| 14. Декларация качества (заявление о соответствии) | 48 |
| 15. Список информационных источников | 48 |
| Приложение 1. Информация об объектах-аналогах, используемых в расчетах | 50 |
| Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком | 57 |
| Приложение 3. Документы, подтверждающие право осуществления оценочной деятельности | 64 |
| Приложение 4. Фотографии объектов оценки | 68 |

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 1 Данные об объекте оценки и отчете об оценке

| Основные данные отчета об оценке | |
|--|---|
| Порядковый номер отчета об оценке | ОБ 23-05/03 |
| Дата составления отчета об оценке | 21.03.2023 |
| Основание для проведения оценки | Оценка проведена в соответствии с Договором № ОБ 23-05/03 от «01» марта 2023 на проведение оценки, заключенным между ООО "Технопром" в лице Арбитражного управляющего Тихомировой Викторией Георгиевной ИНН:561010256213; СНИЛС:091-425-13748 и ООО «ГУДВИЛЛ» |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Дата оценки | 21.03.2022 г. |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
| Объекты оценки | 1.нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 2.нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4 3. Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м. |
| Балансовая стоимость, руб. | Информация отсутствует |
| Субъект права | общество с ограниченной ответственностью "Технопром"; ИНН: 7725497174; ОГРН: 1187746801967 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр») | 1.Собственность № 77:01:0002014:1142-77/011/2018-4 от 26.12.2018 2. Собственность №77:01:0002014:4528-77/011/2018-4 от 25.12.2018 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр») | .1. нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2022-8 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-7 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-6 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-5 2. нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2022-8 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2021-7 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2021-6 Запрещение регистрации 77:01:0002014:4528-77/055/2021-5 |

1.2. Состав и качество оцениваемых прав:

В данном отчете оценивается право собственности на Объекты оценки.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ: Право собственности является наиболее полным вещным правом. Оно осуществляется по усмотрению собственника. Однако, как и любое право, может быть ограничено законом.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в задании на оценку, может привести к неверным выводам.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

- Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете.

Выезд и осмотр объектов оценки проводился. Оценщику были предоставлены документально подтвержденные Заказчиком данные об основных ценообразующих характеристиках объектов оценки. Оценщик исходил из предположения о том, что информация, содержащаяся в отчете достоверна на дату оценки, согласно данным, предоставленным Заказчиком

1.4. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб., без НДС | Рыночная стоимость, руб., с НДС |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 | 36 299 359 | 43 559 231 |
| нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4 | 11 816 090 | 14 179 308 |
| Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м. | 23 433 300 | 23 433 300 |
| Стоимость единого объекта недвижимости: | 71 548 749 | 81 171 839 |

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости: нежилое производственное здание (право собственности), площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142, нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528, расположенные по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 строение 4, по состоянию на дату оценки 21.03.2023 составляет округленно 71 549 000 (Семьдесят один миллион пятьсот сорок девять тысяч) рублей, 00 копеек, без учета НДС, в том числе

- Право аренды части земельного участка площадью 132 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:80 – 23 433 300 руб.

(*) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица 3 Задание на оценку (неотъемлемая часть договора на оценку или документ в иной посменной форме).

| Характеристика | Данные |
|--|---|
| Объект (ы) оценки | 1.нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 2.нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4 3. Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м. |
| Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | 1.нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 2.нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4 3. Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей представлены в документах, предоставленных заказчиком: 1.Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-151848413 от 02.09.2022г 2.Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М 01-033553 от 31.08.2007г. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости | 1.Собственность № 77:01:0002014:1142-77/011/2018-4 от 26.12.2018 2. Собственность №77:01:0002014:4528-77/011/2018-4 от 25.12.2018 |

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр») | |
| Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр») | 1.нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2022-8 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-7 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-6 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-5 2. нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2022-8 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2021-7 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2021-6 Запрещение регистрации 77:01:0002014:4528-77/055/2021-5 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-76/071/2022-7 от 30.03.2022 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-76/071/2022-6 от 29.03.2022 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-76/097/2022-3 от 19.01.2022 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-76/097/2022-10 от 30.03.2022 Запрещение регистрации № 76-76-22/006/2013-368 от 15.08.2013 |
| Субъект права | общество с ограниченной ответственностью "Технопром"; ИНН: 7725497174; ОГРН: 1187746801967 |
| Цель оценки | определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Требования к проведению оценки | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Предпосылки стоимости | Совершение сделки с объектами оценки между определённым продавцом и неопределёнными (гипотетическими) покупателями, в качестве наиболее эффективного определено текущее использование объектов оценки |
| Дата оценки | 21.03.2023 |
| Дата осмотра объектов оценки | 03.03.2003 |
| Срок проведения оценки | 01.03.2023-21.03.2023 |
| Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку | Специальных допущений не предусмотрено. Общие допущения оценки указаны в п. 3.1. настоящего отчета |
| Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку | Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не установлены |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации |
| Форма отчета об оценке | Отчет об оценке составлен в письменной форме на бумажном носителе (и/или в форме электронного документа) |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | Отсутствует |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Допуск к объектам ограничен в связи с аварийным состоянием данных объектов. |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки | 1.Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-151848413 от 02.09.2022г 2.Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М 01-033553 от 31.08.2007г. |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | До 17.03.2023г. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Отсутствует |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Мероприятия, связанные с алгоритмом мер арбитражных управляющих при банкротстве предприятий. |
| Формы представления итоговой стоимости | Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено. |
| Специфические требования к отчету об оценке | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки | Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено. |

3. Допущения и ограничения оценки

3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.

Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.

Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

Отчет не содержит документов с персональными данными Оценщика, согласно Федеральному закону "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом от 31.12.2017 № 498-ФЗ (ред. 19. Начало действия данной редакции закона - 30.06.2018)

3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальных допущений не предусмотрено.

3.3. Ограничения оценки.

Ограничения оценки не установлены

4. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящем отчёте применяются общие, специальные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Общие стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)»;

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки (ФСО) применяются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей

ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, применяются, так как оценщик, подписавший настоящий отчет является членом СРО оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 4 Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

| № п/п | Данные | Источник | Сфера использования данных |
|-------|---|---|---|
| 1 | Данные об имущественных правах на Объект оценки | Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки, данные интернет-портала «Росреестр» | Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки |
| 2 | Данные о местонахождении | Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки, визуальный осмотр | Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки |
| 3 | Характеристики конструктивных элементов | | Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки |
| 4 | Обзор рынка недвижимости | https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://realty.yandex.ru и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» | Установление ценообразующих факторов, диапазона цен |
| 5 | Обзор макроэкономической ситуации в РФ | https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2023/ | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта |
| 6 | Итоги социально-экономического развития г. Москвы | https://city-msk.ru/city/about/sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-goroda/ | |
| 7 | Информация о продаже и аренде имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки | https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://realty.yandex.ru и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» | Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости |
| 8 | Источники аналитической и статистической информации | Анализ рынка и ценообразующих факторов: Справочник оценщика недвижимости – 2022 ABN-Group «Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. на основании данных «Статриелт» Сборник рыночных котировок 2023 под редакцией Е.Е. Яскевича | Проведение корректировок при расчетах |

Все данные, которые используются в настоящем Отчете, расчетах и иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета. Оценщик счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

6. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике.

6.1. сведения о Заказчике

Таблица 5 Данные о Заказчике оценки

| Характеристика | Данные |
|-------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма | Арбитражный управляющий Тихомирова Виктория Георгиевна |
| Сведения о членстве в СРО | НП СОАУ Меркурий - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Меркурий Регистрационный номер 15594 |
| ИНН /СНИЛС | 561010256213/091-425-137 48 |

6.2. Сведения об организации-исполнителе

Таблица 6 Данные об Исполнителе

| Характеристики | Данные |
|---|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное и сокращённое наименование | Общество с ограниченной ответственностью «ГУДВИЛЛ» (ООО «ГУДВИЛЛ») |
| Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения | 1087746950653 от 7 августа 2008 г. |
| Индивидуальный налоговый номер (ИНН) | 6454090278 |
| Юридический адрес | 107014, Г. МОСКВА, УЛ. ЖЕБРУНОВА, Д. 2А, ПОМ./КОМ. 1/11 |
| Фактический адрес | 107014, Г. МОСКВА, УЛ. ЖЕБРУНОВА, Д. 2А, ПОМ./КОМ. 1/11 |
| Сведения о страховании | Гражданская ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис 022/073/009091/22 от 14.12.2022 г. срок действия с 19.12.2022 по 18.12.2023 Страховая сумма 50 000 000 рублей. |

6.3. Сведения об Оценщике

Таблица 7 Данные об Оценщике

| Характеристики | Данные |
|--|--|
| Ф. И. О | Бегунков Сергей Николаевич |
| Номер контактного телефона | +7(800)301-61-26 |
| Почтовый адрес | 107014, Г. МОСКВА, УЛ. ЖЕБРУНОВА, Д. 2А, ПОМ./КОМ. I/11 |
| Адрес электронной почты | info@tpbhelp.ru |
| Информация о членстве в СРОО | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» регистрационный № 0925 от 11.12.2007 г. |
| Наименование, номер и дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА имени Плеханова ПП №608953. Дата выдачи 15.07.2004 г. |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | №024913-1 от 15.07.2021года по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 08.07.2021 по 08.07.2024 |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2004 года |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Договор (Страховой полис) №433-121121/21/ 0325R/776/00001/21-001925 от «10» декабря 2021 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, страховая сумма) 300 000 (Триста тысяч) рублей. |
| Независимость оценщика | Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
| Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора | |
| Организационно-правовая форма и название | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование организации | ООО «ГУДВИЛЛ» (ООО «ГУДВИЛЛ ») |
| Юридический адрес | 107014, Г. МОСКВА, УЛ. ЖЕБРУНОВА, Д. 2А, ПОМ./КОМ. I/11 |
| Местонахождение (фактический адрес) | 107014, Г. МОСКВА, УЛ. ЖЕБРУНОВА, Д. 2А, ПОМ./КОМ. I/11 |
| Контактные телефоны исполнителя | +7(800)301-61-26 |
| ОГРН | 1087746950653. |
| Дата присвоения ОГРН | 7 августа 2008 г |
| Независимость юридического лица | Настоящим ООО «ГУДВИЛЛ» (ООО «ГУДВИЛЛ») подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ГУДВИЛЛ» (ООО «ГУДВИЛЛ») подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

7. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах
В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, п.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 8 Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

| Ф.И.О | Степень участия |
|----------------------------|--|
| Бегунков Сергей Николаевич | Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке. |

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

8. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки
В соответствии с заданием на оценку объектами оценки являются объекты недвижимости

1. нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6

2. нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4

3. Право аренды части земельного участка кадастровый номер 77:01:0002014:80, ВРИ эксплуатации зданий историко-культурного назначения площадью 132 кв.м.

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки
 При определении количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы копии следующих документов:

Задание на оценку

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-151848413 от 02.09.2022г

Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М 01-033553 от 31.08.2007г.

8.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Ниже представлены количественные и качественные характеристики объекта оценки.

На основании представленных Заказчиком документов (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объекта оценки), были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблице далее по тексту отчета.

8.2.1 Точное описание объектов оценки

Таблица 9 Описание нежилого здания.

| Наименование показателя | Характеристика показателя |
|-------------------------------|--|
| Вид объекта | Нежилое здание |
| Назначение | Нежилое |
| Фактическое использование | Не используется |
| Адрес | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 6 |
| Кадастровый номер | 77:01:0002014:1142 |
| Год постройки | 1820 |
| Количество этажей | 2 (в том числе подземных 1) |
| Общая площадь, кв. М | 439,3 |
| Лестницы (шт.) | Нет данных |
| Фундамент | Нет данных |
| Материал стен | Кирпичные |
| Материал перекрытий | Нет данных |
| Крыша | Нет данных |
| Полы | Нет данных |
| Дверные проемы | Нет данных |
| Оконные проемы | Нет данных |
| Коммуникации | Нет данных |
| Состояние отделки | Без отделки |
| Документы технического учета | |
| Физический износ, % | 90% (Рассчитан методом эффективного возраста) |
| Кадастровая стоимость, руб. | 25 734 892,49 руб. |
| Правоудостоверяющие документы | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-151848413 от 02.09.2022г |

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru>, выписка из ЕГРН,

Таблица 10 Описание нежилого здания

| Наименование показателя | Характеристика показателя |
|-------------------------------|--|
| Вид объекта | Нежилое здание |
| Назначение | Нежилое |
| Фактическое использование | Не используется |
| Адрес | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 4 |
| Кадастровый номер | 77:01:0002014:4528 |
| Год постройки | 1917 |
| Количество этажей | 1 (в том числе подземных 1) |
| Общая площадь, кв. М | 439,3 |
| Лестницы (шт.) | Нет данных |
| Фундамент | Нет данных |
| Материал стен | Кирпичные |
| Материал перекрытий | Нет данных |
| Крыша | Нет данных |
| Полы | Нет данных |
| Дверные проемы | Нет данных |
| Оконные проемы | Нет данных |
| Коммуникации | Нет данных |
| Состояние отделки | Удовлетворительное |
| Документы технического учета | |
| Физический износ, % | 90% (Рассчитан методом эффективного возраста) |
| Кадастровая стоимость, руб. | 8 969 068,68 руб |
| Правоудостоверяющие документы | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-151848413 от 02.09.2022г |

Таблица 11 Описание земельного участка.

| Наименование показателя | Характеристика показателя |
|--------------------------------|---|
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | эксплуатации зданий историко-культурного назначения |
| Фактическое использование | Размещение нежилого здания |
| Кадастровый номер | 77:01:0002014:80 |
| Рельеф | Ровный |

| | |
|--|---|
| Форма | Форма неправильного многоугольника |
| Местоположение | г Москва, ул Садовническая, вл 63, стр 1 |
| Общая площадь | 1 941 кв.м |
| Транспортная доступность | Хорошая |
| Пешеходная доступность | Хорошая |
| Улучшения земельного участка | Нежилое здание |
| Близость к скоростным магистралям | Рядом |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Хорошая |
| Доступные инженерные системы | Электроснабжение, водопровод, отопление, канализация |
| Экологическая обстановка района | Удовлетворительная |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Нет данных |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Хорошее |
| Кадастровая стоимость, руб. | 80 506 158,24 |
| Правоудостоверяющие документы | Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М 01-033553 от 31.08.2007г. |

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru>, вписка из ЕГРН

8.2.2. Сведения об износе и устаревании.

Таблица 12 Сроки службы нежилых зданий

Нормативные сроки службы производственных зданий и сооружений

| № п/п | Характеристика здания | Нормативный срок службы, лет | | |
|-------|--|------------------------------|--------------------|---|
| | | Среда эксплуатации | | |
| | | слабо-агрессивная | средне-агрессивная | сильноагрессивная и динамические нагрузки |
| 1 | Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального назначения химических цехов. Здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола свыше 5 тыс. м ² | 100 | 80 | 65 |
| 2 | Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов. Здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5 тыс.м ² | 83 | 70 | 55 |
| 3 | Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения химических цехов. Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и кирпичными колоннами и столбами, с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями. | 59 | 50 | 40 |
| 4 | Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями. Здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рублеными стенами одно-, двух- и более этажные | 40 | 32 | 25 |


Источник информации: <https://prevdis.ru/normativnoe-obespechenie-bezopasnoj-ekspluatatsii-zdanij-i-sooruzhenij-i-monitoring-ih-tehnicheskogo-sostoyaniya/>

Признаков функционального устаревания здания Оценщиком не выявлено.

Признаков экономического устаревания здания Оценщиком не выявлено.


Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр»

Сведения об объекте

| | | |
|---|--|--------------|
|  | Здание Дата обновления информации: 03.11.2022 | ДЕЙСТВИЯ ... |
| Общая информация | | |
| Вид объекта недвижимости | Здание | |
| Статус объекта | Актуально | |
| Кадастровый номер | 77:01:0002014:1142 | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 22.05.2012 | |
| Форма собственности | Частная | |
| Характеристики объекта | | |
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 6 | |
| Площадь, кв.м | 439.3 | |
| Назначение | Нежилое | |
| Количество этажей | 2 | |
| Количество подземных этажей | 1 | |
| Материал наружных стен | Кирпичные | |
| Год завершения строительства | 1820 | |
| Год ввода в эксплуатацию | 1820 | |
| Сведения о кадастровой стоимости | | |
| Кадастровая стоимость (руб) | 25734892.49 | |
| Дата определения | 01.01.2021 | |
| Дата внесения | 26.12.2021 | |
| Ранее присвоенные номера | | |
| Условный номер | 242595 | |
| Условный номер | 2102139 | |
| Инвентарный номер | 348/12 | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 77:01:0002014:1142-77/011/2018-4 от 26.12.2018 | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-6 отсутствует | |


Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru>

Сведения об объекте

| | | |
|---|--|------------------------------|
|  | Здание Дата обновления информации: 03.11.2022 | ДЕЙСТВИЯ ... |
| Общая информация | | |
| Вид объекта недвижимости | Здание | |
| Статус объекта | Актуально | |
| Кадастровый номер | 77:01:0002014:4528 | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.08.2012 | |
| Форма собственности | Частная | |
| Характеристики объекта | | |
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 4 | |
| Площадь, кв.м | 143 | |
| Назначение | Нежилое | |
| Количество этажей | 1 | |
| Количество подземных этажей | 1 | |
| Материал наружных стен | Кирпичные | |
| Год завершения строительства | 1917 | |
| Год ввода в эксплуатацию | 1917 | |
| Сведения о кадастровой стоимости | | |
| Кадастровая стоимость (руб) | 8969068.68 | |
| Дата определения | 01.01.2021 | |
| Дата внесения | 26.12.2021 | |
| Ранее присвоенные номера | | |
| Условный номер | 242582 | |
| Условный номер | 2102129 | |
| Инвентарный номер | 348/12 | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 77:01:0002014:4528-77/011/2018-4 от 25.12.2018 | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2021-6 отсутствует | |

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru>

Сведения об объекте

**Земельный участок**
Дата обновления информации: 10.12.2022 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 77:01:0002014:80 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 01.01.2007 |

Характеристики объекта

| | |
|--------------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | г Москва, ул Садовническая, вл 63, стр 1 |
| Площадь, кв.м | 1941 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 80506158.24 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 10.12.2022 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|----------------|---------------|
| Условный номер | M-01-200700-1 |
|----------------|---------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|--|---|
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Аренда № 77-77-14/013/2007-766 от 01.11.2007 |
| | № 77-77-14/013/2007-766 |
| | № 77-77-14/013/2007-765 |
| | Аренда № 77-77-14/013/2007-765 от 02.11.2007 |
| | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 |
| | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 |
| | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2020 |
| | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.01.2021 |
| | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 |
| | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021 |

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru>

Здание 77:01:0002014:1142

Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 6

нежилое здание

[План ОКС →](#) [План КК →](#)



| Информация | Услуги |
|----------------------------|--|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Здание |
| Кадастровый номер: | 77:01:0002014:1142 |
| Кадастровый квартал: | 77:01:0002014 |
| Адрес: | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 6 |
| Наименование: | нежилое здание |
| Назначение: | Нежилое здание |
| Площадь общая: | 439,3 кв. м |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Разрешенное использование: | - |
| по документу: | - |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 25 734 892,49 руб. |
| дата определения: | 01.01.2021 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 26.12.2021 |
| дата применения: | 01.01.2022 |
| Основные характеристики: | |
| количество этажей (в том | - |

| | |
|--|-----------|
| Основные характеристики: | |
| количество этажей (в том числе подземных): | 2 |
| количество подземных этажей: | 1 |
| материал стен: | Кирпичные |
| площадь застройки: | - |
| завершение строительства: | 1820 |
| ввод в эксплуатацию: | 1820 |

Источник информации <https://pkk.rosreestr.ru/>



ОКС



77:01:0002014:4528

**Здание 77:01:0002014:4528**

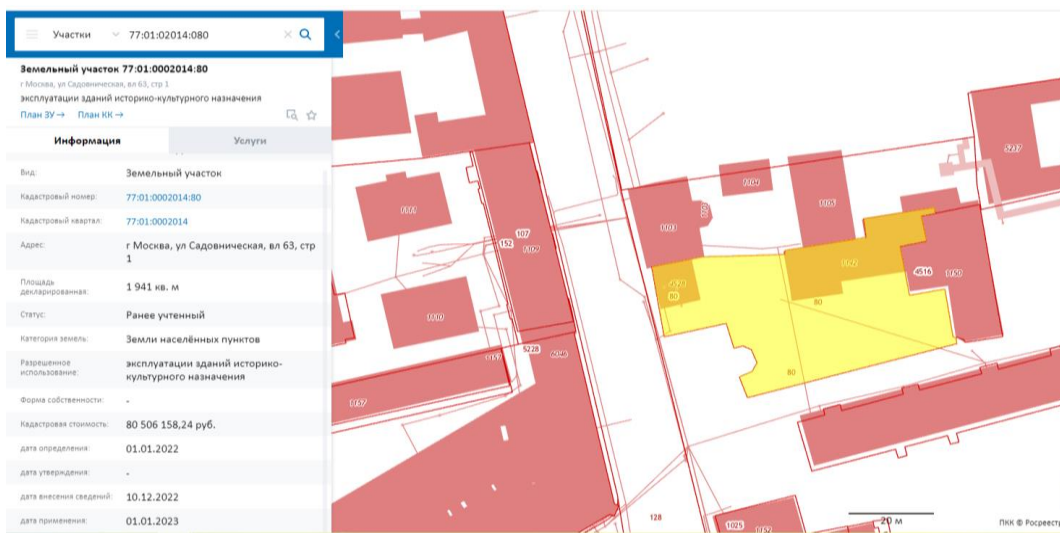
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 4

нежилое здание

[План ОКС →](#) [План КК →](#)

| Информация | Услуги |
|---|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Здание |
| Кадастровый номер: | 77:01:0002014:4528 |
| Кадастровый квартал: | 77:01:0002014 |
| Адрес: | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, стр. 4 |
| Наименование: | нежилое здание |
| Назначение: | Нежилое здание |
| Площадь общая: | 143 кв. м |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Разрешенное использование: | - |
| по документу: | - |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 8 969 068,68 руб. |
| дата определения: | 01.01.2021 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 26.12.2021 |
| дата применения: | 01.01.2022 |
| Основные характеристики: | |
| количество этажей (в том числе подземных): | 1 |
| количество подземных этажей: | 1 |
| материал стен: | Кирпичные |
| площадь застройки: | - |
| завершение строительства: | 1917 |
| ввод в эксплуатацию: | 1917 |

Источник информации <https://pkk.rosreestr.ru/>



Источник информации <https://pkk.rosreestr.ru/>

8.2.3. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.

Отсутствуют.

8.3. Сведения о правах на объект оценки и реквизитах правообладателя.

Таблица 13 Описание прав и реквизиты правообладателя

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| Субъект права | Общество с ограниченной ответственностью "Технопром"; ИНН: 7725497174; |
| Реквизиты собственника (правообладателя) | Адрес: 115035, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Замоскворечье, ул Садовническая, д. 63 стр. 6 ОГРН: 1187746801967, дата присвоения 10.09.2018 ИНН: 7725497174, КПП 770501001 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр») | 1. Собственность № 77:01:0002014:1142-77/011/2018-4 от 26.12.2018 2. Собственность № 77:01:0002014:4528-77/011/2018-4 от 25.12.2018 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр») | 1. нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2022-8 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-7 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-6 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:1142-77/055/2021-5 2. нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2022-8 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2021-7 Запрещение регистрации № 77:01:0002014:4528-77/055/2021-6 Запрещение регистрации 77:01:0002014:4528-77/055/2021-5 |

8.4. Местоположение объектов оценки

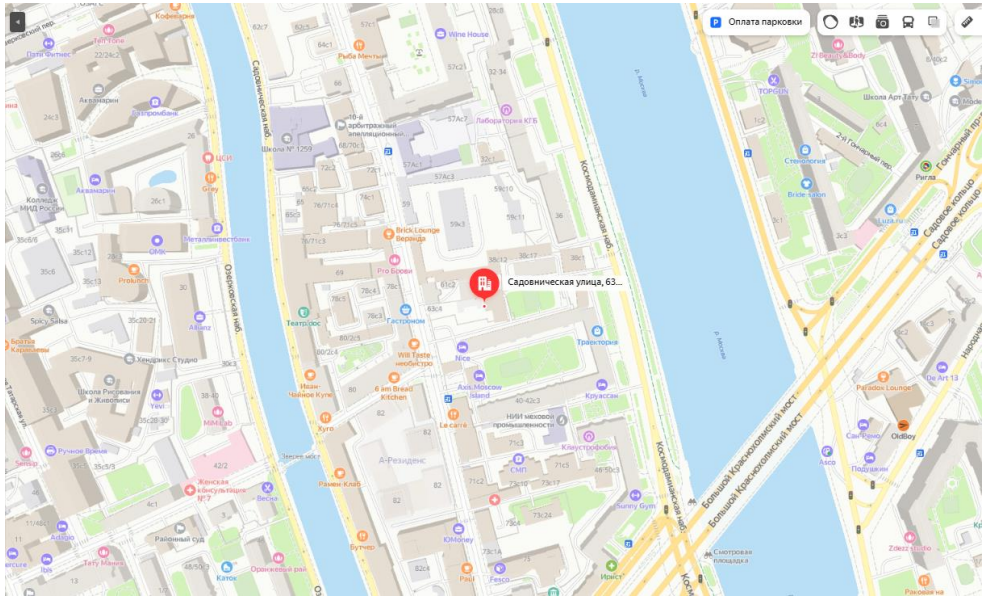
Объекты оценки расположены в районе Замоскворечье города Москвы. Проходит между улицей Балчуг и Нижней Краснохолмской улицей (Садовое кольцо) по средней линии острова между рекой Москвой и Водоотводным каналом. Соединяется с набережными реки Москвы – 1-м Раушским, 2-м Раушским и Комиссариатским переулками, с набережными Водоотводного канала – Комиссариатским и Садовническим переулками.

Таблица 14 Описание местоположения объектов оценки.

| Характеристика/показатель | Значение |
|--|---|
| Адрес | 115035, г. Москва |
| Округ, район | Центральный федеральный округ |
| Социально-бытовая инфраструктура района расположения | Достаточно развитая |
| Транспортная доступность | Хорошая |
| Подъездные пути | С твердым покрытием в хорошем состоянии |
| Экологическая обстановка в районе расположения | Удовлетворительная |
| Ближайшая транспортная магистраль | Космодаминская набережная |

Источник информации: анализ Оценщика

Рисунок 1 Расположение объекта оценки на карте города



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, субъект Российской Федерации, центр Центрального федерального округа и Московской области, город-герой. Крупнейший город России и Европы. Политический, экономический, культурный и научный центр, а также важнейший транспортный узел страны.

Находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Более чем 14-миллионный город с более чем 850-летней историей.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB:%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

Замоскворечье – район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.

Население – 55 132 чел. (2021). Территория 4,32 кв. км. В районе Замоскворечья расположены станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая», «Добрынинская», «Серпуховская»

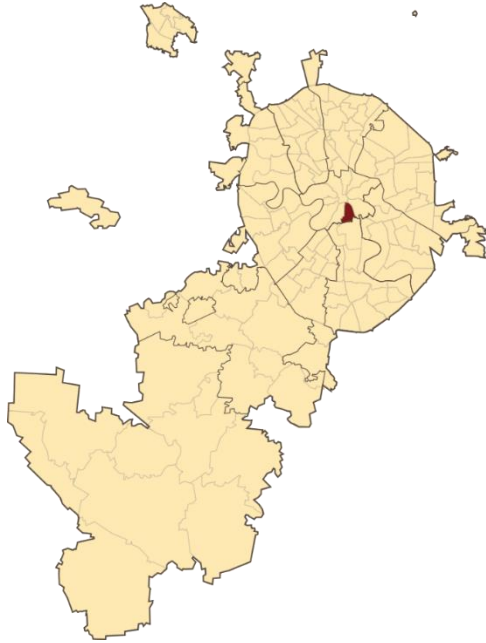
Территория и границы

Район расположен в центральной части Москвы, в составе Центрального административного округа.

Контуры муниципалитета проходят по осям следующих географических объектов (по часовой стрелке): по оси Кожевнической улицы, Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулков, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков, улицы Коровий Вал, западной и северной границам Серпуховской площади, улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, Чугунного моста, улицы Балчуг, русла Москвы-реки, Новоспасского моста до Кожевнической улицы.

Замоскворечье граничит с муниципальными округами Якиманка, Даниловский, Таганский и Тверской

Рисунок 2 Расположение района Замоскворечье на карте г. Москвы



Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%87%D1%8C%D0%B5_\(%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%87%D1%8C%D0%B5_(%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD))

9. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с разделом V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынок, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития. Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки – с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир сползает к глобальному противостоянию, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

Источник информации: <https://statielt.ru/analiz-rynka>

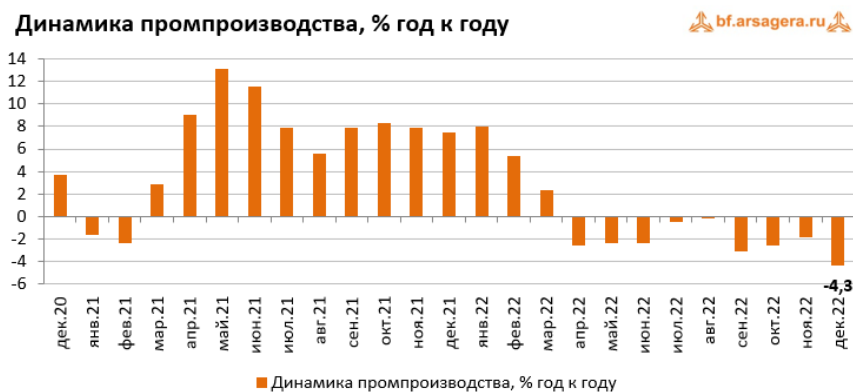
9.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ за январь 2023 года

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в январе 2023 года. Отметим, что первая оценка Росстата по ВВП за 2022 год будет опубликована 17 февраля. На данный момент, по последней оценке, Минэкономразвития, в IV квартале 2022 года ВВП продолжал снижение в годовом выражении. Так, в

ноябре 2022 года спад ВВП России замедлился до 4% выражении после снижения в октябре на 4,5%. При этом по итогам января-ноября ведомство оценило снижение ВВП страны на уровне 2,1%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в декабре 2022 года снижение промышленного производства ускорилось до 4,3% (г/г) после сокращения на 1,8% месяцем ранее. При этом по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что в сегменте «Добыча полезных ископаемых» в декабре снижение ускорилось с 2,3% до 2,6%. Наиболее серьезное изменение динамики выпуска произошло в сегменте «Обрабатывающие производства» - здесь падение ускорилось до 5,7% после снижения на 1,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост, месяцем ранее составлявший 1,5%, в декабре сошел на нет. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 8,2% после 10,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Сентябрь'22 | -1,7 | -4,0 | -1,5 | -7,5 |
| Октябрь'22 | -2,6 | -2,4 | -2,4 | -7,4 |
| Ноябрь'22 | -2,3 | -1,7 | +1,5 | -10,7 |
| Декабрь'22 | -2,6 | -5,7 | +0,0 | -8,2 |
| 2022 год | +0,8 | -1,3 | +0,1 | -6,1 |

Таким образом, усилению спада совокупного индекса промышленного производства в конце 2022 года способствовало резкое ухудшение динамики выпуска в Обрабатывающей промышленности. По итогам же прошедшего года Добывающий сектор, а также Электроэнергия, газ и пар показали символическое увеличение (0,8% и 0,1% соответственно). В то же время Обрабатывающие производства и Водоснабжение показали снижение на 1,3% и 6,1% соответственно. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

| Вид продукции | Декабрь 2022 | Декабрь 2022 / Декабрь 2021 | 2022 / 2021 |
|---|--------------|-----------------------------|-------------|
| Добыча угля, млн тонн | 437 | +11,2% | +0,4% |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн | 534 | +0,1% | +2,1% |
| Природный газ, млрд м3 | 573 | -14,6% | -13,4% |
| Сжиженный природный газ, млн тонн | 32,5 | -4,8% | +8,1% |
| Мясо скота, млн тонн | 3,4 | +2,6% | +6,6% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 5,0 | -1,0% | +3,0% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 4,1 | -9,2% | -6,0% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 183,0 | +0,6% | -3,8% |
| Спецодежда прочая, млрд руб. | 39,2 | > в 3,0 раза | +63,2% |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед. | 5,6 | -1,3% | +6,4% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 26,5 | -10,8% | +1,1% |
| Цемент, млн тонн | 60,7 | -14,3% | +1,7% |
| Бетон товарный, млн м3 | 53,4 | +4,7% | +9,0% |
| Прокат готовый, млн тонн | 60,5 | -15,9% | -8,1% |
| Трубы стальные, млн тонн | 12,9 | +3,9% | +14,9% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 450,0 | -68,0% | -67,0% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 141,0 | -25,5% | -24,3% |

В добывающем сегменте динамика в декабре была разнонаправленной, при этом значительно ускорилась добыча угля (+11,2% после увеличения на 1,9% в ноябре). По итогам года позиция показала символический рост на 0,4%. В то же время добыча нефти остается стабильной второй месяц (+0,1%), а по итогам года она показала увеличение на 2,1%. Что касается СПГ, то его добыча в декабре сократилась на 4,8% после символического снижения месяцем ранее, а по итогам года рост составил 8,1%. Из всего сырья особо выделяется природный газ, падение добычи которого составило в декабре 14,6% (замедлилось с 16,5% месяцем ранее). При этом по итогам года добыча газа снизилась на 13,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса скота оставалась положительной, однако темпы роста по сравнению с ноябрем замедлились до 2,6% после 6,1%. По итогам года мяса скота выросло на 6,6%, в то время как выпуск мяса птицы за год увеличился на 3% (в декабре выпуск сократился на 1%). В то же время выпуск рыбных продуктов упал на 9,2%, а с начала года производство снизилось на 6%. В легкой промышленности вновь замедлился практически до нуля рост производства трикотажных и вязанных изделий (+0,6% после увеличения на 8,5% месяцем ранее), однако по итогам года их выпуск сократился на 3,8%. Среди прочих вещей продолжает ускоряться производство спецодежды (в 3 раза), что может быть связано с военными заказами (по итогам года рост составил 63,2% по сравнению с ростом на 52% за 11 месяцев). Что касается производства стройматериалов, то их динамика в декабре оказалась преимущественно отрицательной, увеличение выпуска на 4,7% показало лишь производство товарного бетона. При этом по итогам года выпуск стройматериалов в целом показал умеренный рост в диапазоне 1-9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска в декабре была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство стальных труб, которое увеличилось на 3,9%, а за год выпуск вырос на 14,9%. В остальном, производство готового проката упало на 15,9%. По итогам 2022 года производство этого вида продукции снизилось на 8,1%. В производстве легковых автомобилей ситуация с выпуском остается критической, при этом падение выпуска легковых авто в декабре составило 68% (-79,8% месяцем ранее), в то время как падение производства грузовых автомобилей составило 25,5% (-35,7% месяцем ранее). По итогам 2022 года падение выпуска легковых авто показало 67%, а падение производства грузовых авто – 24,3%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернах.

В январе Росстат не отчитывался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2022 года, а сделал это только в начале февраля. Этот показатель составил 23,74 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 26,85 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий с начала 2022 года сократилась к аналогичному периоду предыдущего года на 11,6%.

| Показатель | Январь-ноябрь | |
|--|---------------|-------------------------------------|
| | 2022 г. | Справочно: Январь-ноябрь 2021 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +23 743,6 | +26 846,3 |
| Доля убыточных предприятий | 27,6% | 26,5% |

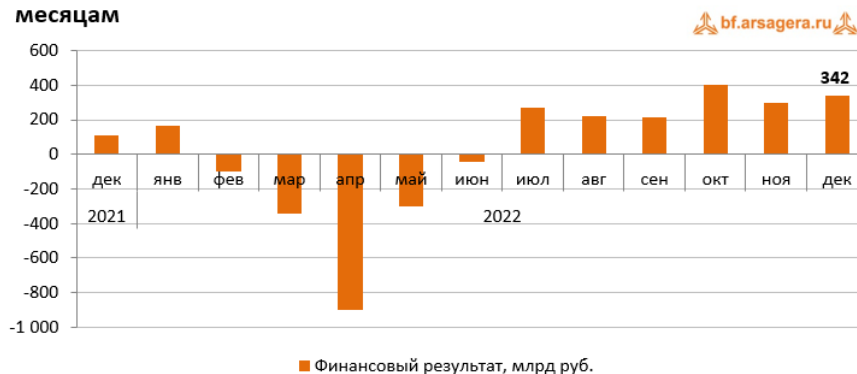
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности | Сальдированный результат | |
|---|---------------------------------------|--|
| | в январе-ноябре 2022 г., млрд руб. | Январь-ноябрь 2022 г. / Январь-ноябрь 2021 г. |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +635,7 | -12,5% |
| Добыча полезных ископаемых | +5 723,0 | -14,3% |
| Обрабатывающие производства | +8 050,4 | +2,3% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +1 028,7 | +7,1% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +884,0 | +0,7% |
| Водоснабжение | +67,7 | -22,8% |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +4 149,8 | -25,8% |
| Строительство | +473,0 | > в 2,5 раза |
| Транспортировка и хранение | +1 640,3 | +47,0% |
| в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки | +351,9 | > в 2,1 раза |
| Почтовая связь и курьерская деятельность | -29,0 | - |
| Информация и связь | +505,7 | -21,2% |
| Гостиницы и предприятия общественного питания | +50,6 | +72,2% |

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -29 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то в отчетном периоде ситуация оказалась разнонаправленной. Отметим ухудшение динамики в Добывающем секторе, очевидно, на фоне снижения цен на товары сырьевого экспорта (с начала года снижение составило 14,3% после 11% месяцем ранее). Кроме того, финрез в Сельском хозяйстве показал снижение с начала года на 12,5%. Среди прочих отраслей, показавших снижение финреза с начала года - Оптовая и розничная торговля (-25,8%), Водоснабжение (-22,8%), а также Информация и связь (-21,2%). Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,5 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности Транспортировка и хранение (+47,0%). Кроме того, сильный рост сальдированной прибыли показывают Гостиницы и общепит (+72,2%). Сектор с наибольшей базой сальдированной прибыли Обрабатывающие производства (8 трлн руб.) тоже показал ее увеличение, однако темпы роста с начала года здесь незначительные (+2,3%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что в опубликованном в январе традиционном обзоре «О развитии банковского сектора» Банк России вернулся к публикации данных о сальдированной прибыли сектора, а также информации о сокращенном аналитическом балансе банковского сектора. В частности, регулятор сообщил, что в декабре 2022 года российские банки заработали прибыль в размере 342 млрд руб. При этом по итогам 2022 года банкам удалось скомпенсировать полученный в первом полугодии убыток в размере 1,5 трлн руб. (в основном от валютной переоценки и производных финансовых инструментов) и получить небольшую прибыль в размере 203 млрд руб. По комментариям Банка России, такой результат был обусловлен постепенным восстановлением основных доходов на фоне снижения процентных ставок, а также роста бизнеса во втором полугодии 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



В своем обзоре из ключевых тенденций декабря ЦБ отмечает ускорение роста корпоративного кредитования до 2,1% после 1% в ноябре. При этом существенная часть прироста пришлась на нефтегазовые, горнодобывающие и телекоммуникационные компании. По итогам прошедшего года рост корпоративного портфеля составил 14,3% после 11,7% в 2021 году. Что же касается розничного кредитования, то по предварительным данным, потребительский портфель в декабре увеличился всего на 0,1% после роста на 1% в декабре. По итогам 2022 года потребительские кредиты увеличились на 3% после роста более чем на 20% годом ранее на фоне ужесточения кредитной политики банков в связи с ростом неопределенности.

Со стороны привлечения средств отметим существенный рост средств юридических лиц на значительные 5,8% (+2,4 трлн руб.) после их увеличения на 1,7% месяцем ранее. Главным образом рост был связан с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. В целом по итогам 2022 года рост средств компаний достиг 21% по сравнению с 18% по итогам 2021 года. В основном приток отмечен у нефтегазовых компаний на фоне высоких цен на энергоносители, при этом росли только рублевые остатки, в то время как валютные активно сокращались, в том числе из-за конвертации средств в рубли. Что касается средств населения, то в декабре они выросли на рекордные 2,5 трлн руб. (+7,6%) за счет увеличения рублевых остатков. В целом прирост за год составил 6,9% по сравнению с увеличением на 5,7% в 2021 году. Значительный прирост в декабре, по комментариям ЦБ, обусловлен традиционным авансированием пенсий, а также выплатами социальных пособий. С монетарной точки зрения рост средств населения должен способствовать увеличению потребительского спроса и, в конечном итоге, стимулировать инфляцию.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2023 года, отметим, что недельный рост цен держался в интервале 0,14-0,23%. Росстат на момент выхода данного обзора не публиковал итоговых данных по инфляции за январь, рассчитанной по широкой потребительской корзине, однако по предварительным данным, за весь январь цены увеличились на 0,74%. Исходя из этой оценки, в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция замедлилась до 11,5% по сравнению с 11,9% по итогам 2022 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



| Месяц | 2021 | 2022 |
|---------|-------------|-------------|
| Октябрь | 1,11% | 0,18% |
| Ноябрь | 0,96% | 0,37% |
| Декабрь | 0,82% | 0,78% |
| | 2022 | 2023 |
| Январь | 0,99% | 0,74% |

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на аналогичный уровень средней цены на нефть по итогам января 2023 по отношению к декабрю 2022 (\$82,5 против \$80,9), курс рубля за это время ослаб, среднее значение курса доллара выросло до 68,9 руб. после 65,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец года его значение составило 69,6 руб. после 70,3 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Октябрь'22 | 57,4 | 61,5 | 61,1 |
| Ноябрь'22 | 61,5 | 61,1 | 60,9 |
| Декабрь'22 | 61,1 | 70,3 | 65,8 |
| Январь'23 | 70,3 | 69,6 | 68,9 |

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в декабре подробных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам 2022 года.

| Показатель | 2021 | 2022 | Изменение |
|--|----------------|----------------|-----------|
| Сальдо счета текущих операций, \$ млрд | 122,2 | 227,4 | +86,1% |
| Баланс товаров и услуг | 170,1 | 282,4 | +66,0% |
| Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит) | -47,9 | -54,9 | - |
| | 1.02.22 | 1.02.23 | |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд | 630,2 | 597,0 | -5,3% |
| Объем внешнего долга, \$ млрд | 482,1 | 381,8 | -20,8% |

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России вырос на 86,1% по сравнению с 2021 годом и составил \$227,4 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграл рост положительного сальдо баланса товаров и услуг на фоне роста стоимостного объема экспорта товаров, вызванного увеличением цен на товары российского экспорта. По данным ЦБ, объем импорта товаров и услуг за прошедший год снизился, наблюдавшееся в I полугодии снижение импорта сменилось его постепенным восстановлением. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в значительной степени, за счет снижения полученных личных трансфертов, включая оплату труда: их поступление от нерезидентов сократилось, а направление за рубеж увеличилось.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 февраля 2023 года их объем снизился на 5,3% до \$597 млрд. Внешний долг страны при этом по состоянию на 1 января 2023 года составил \$381,8 млрд по сравнению с \$482,1 млрд годом ранее (-20,8%).

Выводы:

- Спад ВВП по итогам ноября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, замедлился до 4% после сокращения на 4,5%, по уточненной оценке, в октябре. По итогам 11 месяцев 2022 года ВВП сократился на 2,1%;
- Промпроизводство в декабре 2022 года в годовом выражении упало на 4,3% после снижения на 1,8% в ноябре, при этом по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-ноябре 2022 года составил 23,7 трлн руб., снизившись на 11,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- На потребительском рынке в январе 2023 года цены выросли на 0,74% после увеличения цен на 0,78% в декабре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция замедлилась до 11,5% после 11,9% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2023 года выросло до 68,9 руб. после 65,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января курс доллара составил 69,6 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2022 года выросло на 86,1% до \$227,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 февраля 2023 года на годовом окне сократился на 5,3% и составил \$597 млрд;
- Объем внешнего долга по состоянию на 1 января 2023 года составил \$381,8 млрд, упав за год на 20,8%.

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_yanvar_2023/

9.2. О социальном и экономическом положении г. Москвы за январь-декабрь 2022 года

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|---|------------|--|
| Индекс промышленного производства ¹ | | |
| декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года | 120,9 | x |
| январь-декабрь 2022 года в % к январю-декабрю 2021 года | 108,5 | x |
| Оборот организаций, миллионов рублей | 66833151,3 | 91,32 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: | | |
| добыча полезных ископаемых | 1907441,0 | 104,12 |
| обрабатывающие производства | 9727578,6 | 101,02 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 892459,3 | 102,22 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 226742,4 | 122,02 |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий: | | |
| скот и птица в живом весе, тонн | 640,8 | 91,5 |

¹Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²Темп роста в фактических ценах.

| | | |
|--|----------|-------|
| молоко, тонн | 4376,8 | 69,1 |
| яйца, тыс. штук | 684,5 | 90,2 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года | 100,68 | х |
| декабрь 2022 года в % к декабрю 2021 года | 111,70 | х |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за ноябрь 2022 года, рублей | 113722,3 | 108,1 |
| ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года | 100,5 | х |
| за январь-ноябрь 2022 года | 117082,8 | 110,0 |

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|--|------------|--|
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2022 года, рублей | 140513,6 | 108,2 |
| ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года | 100,5 | х |
| за январь-ноябрь 2022 года | 143922,6 | 111,0 |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2022 года, рублей | 6856,49 | 101,23 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2022 года, человек | 28136 | 96,81 |
| Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2022 года, в процентах | 0,4 | х |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров | 8831,7 | 124,6 |
| Пассажирооборот (по маршрутам регулярных перевозок) за декабрь 2022 года, миллионов пассажиро-километров | 401,8 | 112,1 |
| за январь-декабрь 2022 года | 4603,8 | 113,8 |
| декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года | 101,9 | х |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2023 года, тысяч рублей | 34538 | 53,61 |
| Оборот розничной торговли, миллионов рублей | | |
| за январь-декабрь 2022 года | 6164244,9 | 90,32 |
| за декабрь 2022 года | 628884,8 | 117,91,2 |
| Оборот оптовой торговли, миллионов рублей | | |
| за январь-декабрь 2022 года | 36398489,9 | 88,22 |
| за декабрь 2022 года | 3733262,7 | 120,41,2 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2023 года | | |
| миллионов рублей | 498099,1 | 118,01,2 |
| уровень запасов, дней торговли | 29 | 100,01 |

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|--|------------|--|
| Оборот общественного питания, миллионов рублей | | |
| за январь-декабрь 2022 года | 415608,2 | 100,81 |
| за декабрь 2022 года | 45585,4 | 107,41,2 |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей | | |
| за январь-декабрь 2022 года | 2648593,9 | 105,71 |
| за декабрь 2022 года | 241407,2 | 105,21,2 |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей | 1690072,1 | 113,41 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ³ | 6797,3 | 87,1 |
| Строительство объектов социально-культурного назначения: | | |
| физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц | 16 | 100,0 |
| культовые сооружения, единиц | 13 | 144,4 |
| дошкольные образовательные организации, мест | 7880 | 127,9 |

³К предыдущему месяцу.

²В сопоставимых ценах.

| | | |
|---|------------|--------|
| общеобразовательные организации, ученических мест | 11680 | 73,5 |
| больничные организации, коек | 999 | 353,0 |
| амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену | 4122 | 191,7 |
| детские поликлиники, посещений в смену | 1780 | 712,0 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах | 5977657,2 | 90,9 |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2022 года, миллионов рублей | | |
| дебиторская | 32639201,9 | 102,42 |
| кредиторская | 34091122,3 | 103,02 |
| в том числе просроченная | 1412488,8 | 95,02 |
| из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет | 1213629,9 | 114,72 |
| в том числе просроченная | 7004,6 | 101,52 |

1 В сопоставимых ценах.

2 К предыдущему месяцу.

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

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/folder/64645>

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- ◆ Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- ◆ Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- ◆ Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- ◆ Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- ◆ Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Учитывая фактическое назначение оцениваемого здания и земельного участка, по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

В зависимости от назначения (направления использования) объектов недвижимости:

- *коммерческая недвижимость (административно – офисные, торговые, производственно-складские, гостиницы, рестораны).*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- *условно доходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

- *широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности региона:

- *активный рынок коммерческой недвижимости;*

- *неактивный рынок земельных участков промышленного назначения*

В зависимости от степени готовности:

- *завершенный объект недвижимости.*

Таким образом, в результате проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые объекты относятся к сегментам рынка готовых объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения и коммерческих земельных участков, широко распространенные объекты на активном рынке.

9.4. Обзор рынков коммерческой недвижимости г. Москве

Цена продажи участков в Москве

Таблица 15

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 03.03.2023) |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|--|
| Земельные участки, земля (сотка) | 1 657 558 руб. | + 80 977 руб. За сотку | 800 000 ... 320 000 000 руб. за объект |

Рисунок 3 График динамики цен

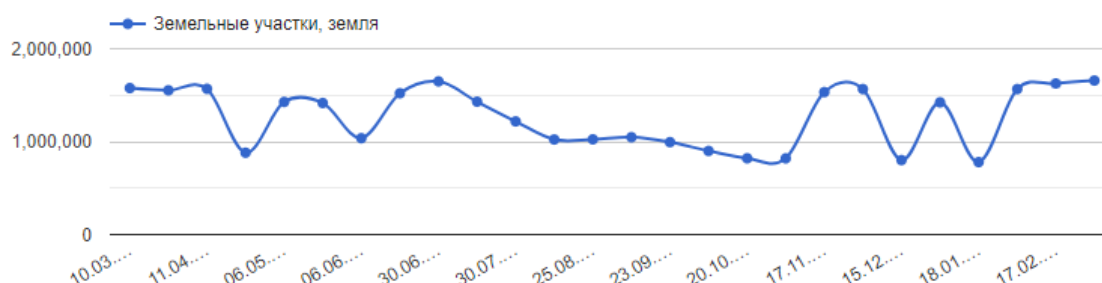


Таблица 16 Динамика средних цен

| Даты | Земельные участки, земля за сотку | Изменение |
|------------|-----------------------------------|-----------|
| 03.03.2023 | 1657558,1 | +1.92% |
| 17.02.2023 | 1625771,2 | +3.67% |
| 06.02.2023 | 1566030,6 | +50.2% |
| 18.01.2023 | 779810,1 | -82.44% |
| 30.12.2022 | 1422668,7 | +43.66% |
| 15.12.2022 | 801565,2 | -95.37% |
| 02.12.2022 | 1565991,4 | +2.09% |
| 17.11.2022 | 1533291,6 | +46.53% |
| 03.11.2022 | 819909,5 | -0.11% |
| 20.10.2022 | 820794,7 | -9.68% |
| 06.10.2022 | 900252,7 | -10.49% |
| 23.09.2022 | 994710,8 | -5.33% |
| 09.09.2022 | 1047738,8 | +2.18% |
| 25.08.2022 | 1024897 | +0.17% |
| 12.08.2022 | 1023138,8 | -19.05% |
| 30.07.2022 | 1218086,8 | -17.4% |
| 21.07.2022 | 1430072,5 | -15.27% |
| 30.06.2022 | 1648476,6 | +7.76% |
| 17.06.2022 | 1520584,1 | +31.79% |
| 06.06.2022 | 1037220,1 | -36.5% |
| 20.05.2022 | 1415809,7 | -0.82% |
| 06.05.2022 | 1427399,3 | +38.29% |
| 21.04.2022 | 880879,3 | -78.11% |
| 11.04.2022 | 1568965 | +1.06% |
| 24.03.2022 | 1552283,2 | -1.57% |
| 10.03.2022 | 1576581 | |

Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Цена продажи складов в Москве

Таблица 17

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 03.03.2023) |
|--------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------------|
| Складские помещения (м2) | 862 руб. | + 133 руб. За м2 | 3 000 ... 6 000 000 руб. за объект |

Рисунок 4 График динамики цен

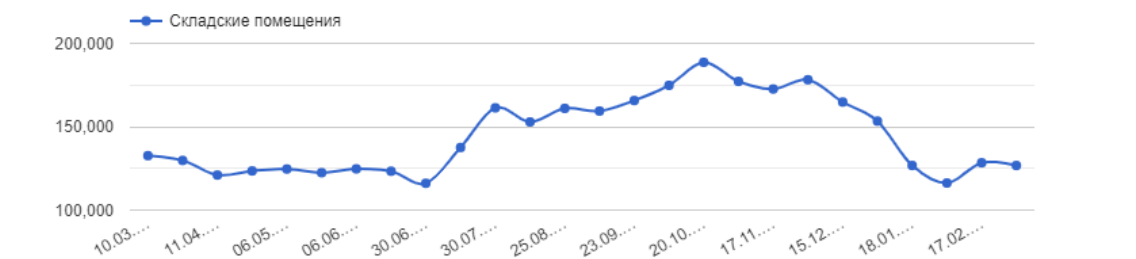


Таблица 18 Динамика средних цен

| Даты | Складские помещения за м2 | Изменение |
|------------|---------------------------|-----------|
| 03.03.2023 | 126752,5 | -1.29% |
| 17.02.2023 | 128386,3 | +9.46% |
| 06.02.2023 | 116237,1 | -9.06% |
| 18.01.2023 | 126772 | -20.99% |
| 30.12.2022 | 153381,3 | -7.45% |
| 15.12.2022 | 164801,4 | -8.11% |
| 02.12.2022 | 178169,8 | +3.12% |
| 17.11.2022 | 172606,5 | -2.65% |
| 03.11.2022 | 177188,1 | -6.46% |
| 20.10.2022 | 188628 | +7.33% |
| 06.10.2022 | 174805,9 | +5.2% |

| | | |
|------------|----------|---------|
| 23.09.2022 | 165707,7 | +3.81% |
| 09.09.2022 | 159395,7 | -1.01% |
| 25.08.2022 | 160999,1 | +5.06% |
| 12.08.2022 | 152855,9 | -5.54% |
| 30.07.2022 | 161321,2 | +14.74% |
| 21.07.2022 | 137534,6 | +15.6% |
| 30.06.2022 | 116081,2 | -6.25% |
| 17.06.2022 | 123330,7 | -1.13% |
| 06.06.2022 | 124723,6 | +1.84% |
| 20.05.2022 | 122423,1 | -1.8% |
| 06.05.2022 | 124623,4 | +0.9% |
| 21.04.2022 | 123495,6 | +2.02% |
| 11.04.2022 | 121006,2 | -7.25% |
| 24.03.2022 | 129781,5 | -2.21% |
| 10.03.2022 | 132648,5 | |

Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-skladov/>

Цена аренды складов в Москве

Таблица 19

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 03.03.2023) |
|--------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------------|
| Складские помещения (м2) | 862 руб. | + 133 руб. За м2 | 3 000 ... 6 000 000 руб. за объект |

Рисунок 5 График динамики цен

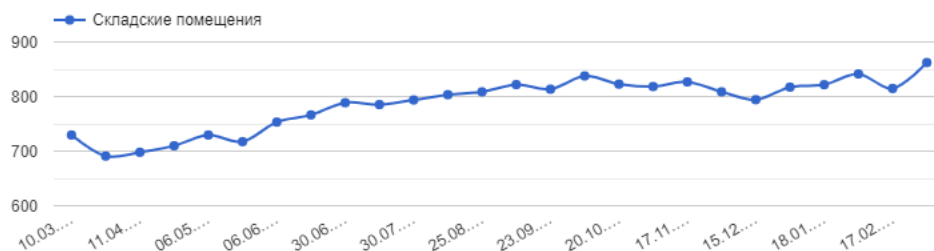


Таблица 20 Динамика средних цен

| Даты | Складские помещения за м2 | Изменение |
|------------|---------------------------|-----------|
| 03.03.2023 | 862,2 | +5.5% |
| 17.02.2023 | 814,8 | -3.26% |
| 06.02.2023 | 841,4 | +2.34% |
| 18.01.2023 | 821,7 | +0.55% |
| 30.12.2022 | 817,2 | +2.81% |
| 15.12.2022 | 794,2 | -1.81% |
| 02.12.2022 | 808,6 | -2.25% |
| 17.11.2022 | 826,8 | +1.03% |
| 03.11.2022 | 818,3 | -0.54% |
| 20.10.2022 | 822,7 | -1.82% |
| 06.10.2022 | 837,7 | +2.89% |
| 23.09.2022 | 813,5 | -1.03% |
| 09.09.2022 | 821,9 | +1.62% |
| 25.08.2022 | 808,6 | +0.64% |
| 12.08.2022 | 803,4 | +1.21% |
| 30.07.2022 | 793,7 | +1.06% |
| 21.07.2022 | 785,3 | -0.43% |
| 30.06.2022 | 788,7 | +2.84% |
| 17.06.2022 | 766,3 | +1.71% |
| 06.06.2022 | 753,2 | +4.75% |
| 20.05.2022 | 717,4 | -1.69% |
| 06.05.2022 | 729,5 | +2.7% |

| | | |
|------------|-------|--------|
| 21.04.2022 | 709,8 | +1.68% |
| 11.04.2022 | 697,9 | +1% |
| 24.03.2022 | 690,9 | -5.59% |
| 10.03.2022 | 729,5 | |

Цены аренды коммерческой недвижимости в Москве

Таблица 21

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 03.03.2023) |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Отдельно стоящие здания (м2) | 1 395 руб. | + 217 руб. За м2 | 15 000 ... 18 795 000 руб. за объект |
| Производственные помещения (м2) | 1 004 руб. | + 135 руб. За м2 | 30 175 ... 6 000 000 руб. за объект |
| Торговые помещения (м2) | 2 658 руб. | - 1 012 руб. За м2 | 13 393 ... 26 350 000 руб. за объект |
| Помещения общепита (м2) | 3 274 руб. | + 390 руб. За м2 | 60 000 ... 2 300 000 руб. за объект |
| Помещения свободного назначения (м2) | 0 руб. | + 0 руб. За м2 | 5 000 ... 51 195 800 руб. за объект |

Рисунок 6 График динамики цен

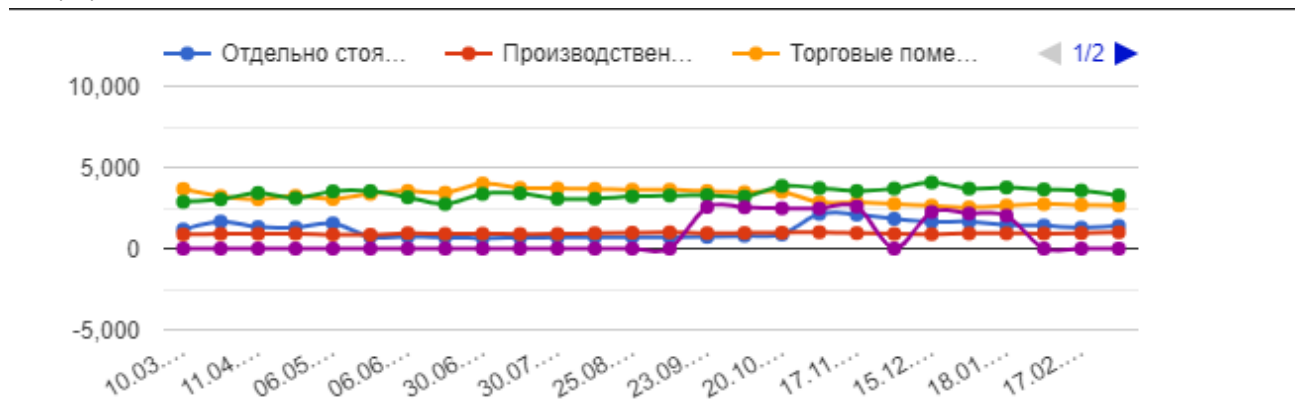


Таблица 22 Динамика средних цен

| Даты | Отдельно стоящие здания за м2 | Изменение | Производственные помещения за м2 | Изменение | Торговые помещения за м2 | Изменение | Помещения общепита за м2 | Изменение | Помещения свободного назначения за м2 | Изменение |
|------------|-------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 03.03.2023 | 1395,1 | +7.69% | 1004,4 | +5.12% | 2658 | -1.15% | 3273,5 | -9.22% | 0 | |
| 17.02.2023 | 1287,8 | -10.03% | 953 | +2.55% | 2688,6 | -1.91% | 3575,3 | -1.99% | 0 | |
| 06.02.2023 | 1417 | -2.44% | 928,7 | -0.85% | 2740 | +3.32% | 3646,4 | -3.23% | 0 | 0% |
| 18.01.2023 | 1451,6 | -14.09% | 936,6 | +0.38% | 2649,1 | +4.15% | 3764,2 | +1.84% | 2022,7 | -6.72% |
| 30.12.2022 | 1656,2 | -0.22% | 933 | +4.67% | 2539,1 | -3.95% | 3694,8 | -10.2% | 2158,6 | -4.47% |
| 15.12.2022 | 1659,9 | -10.38% | 889,4 | -1.96% | 2639,4 | -4.29% | 4071,5 | +9.12% | 2255 | |
| 02.12.2022 | 1832,2 | -14.05% | 906,8 | -5.25% | 2752,5 | -3.3% | 3700,1 | +4.15% | 0 | 0% |
| 17.11.2022 | 2089,7 | -2.4% | 954,4 | -5.29% | 2843,2 | -0.5% | 3546,4 | -5.05% | 2590,2 | +4.54% |
| 03.11.2022 | 2139,9 | +59.28% | 1004,9 | +2.6% | 2857,5 | -22.45% | 3725,5 | -3.52% | 2472,6 | -0.16% |
| 20.10.2022 | 871,4 | +9.43% | 978,8 | +1.79% | 3498,9 | +0.84% | 3856,7 | +17.08% | 2476,5 | -2.64% |
| 06.10.2022 | 789,2 | +8.67% | 961,3 | +1.13% | 3469,6 | -2.14% | 3198,1 | -2.95% | 2542 | -0.76% |
| 23.09.2022 | 720,8 | +3.63% | 950,4 | -5.13% | 3544 | -2.29% | 3292,3 | +0.78% | 2561,3 | |
| 09.09.2022 | 694,6 | -2.71% | 999,2 | +2.25% | 3625 | -0.05% | 3266,6 | +1.66% | 0 | |
| 25.08.2022 | 713,4 | +0.8% | 976,7 | +3.25% | 3626,9 | -1.46% | 3212,3 | +4.36% | 0 | |
| 12.08.2022 | 707,7 | +2.92% | 945 | +4.8% | 3679,8 | -0.74% | 3072,3 | +0.13% | 0 | |
| 30.07.2022 | 687 | +2.56% | 899,6 | +0.8% | 3707,1 | -0.69% | 3068,2 | -11.08% | 0 | |
| 21.07.2022 | 669,4 | +4.17% | 892,4 | -2.43% | 3732,8 | -7.36% | 3408,2 | +1.19% | 0 | |
| 30.06.2022 | 641,5 | -7.95% | 914,1 | +0.96% | 4007,7 | +14.11% | 3367,7 | +18.51% | 0 | |
| 17.06.2022 | 692,5 | -6.63% | 905,3 | -4.74% | 3442,2 | -3.15% | 2744,5 | -15.06% | 0 | |
| 06.06.2022 | 738,4 | +2.76% | 948,2 | +10.21% | 3550,8 | +5.15% | 3157,8 | -12.18% | 0 | |

| | | | | | | | | | |
|------------|--------|----------|-------|--------|--------|---------|--------|---------|---|
| 20.05.2022 | 718 | -116.55% | 851,4 | -1.75% | 3368,1 | +9.39% | 3542,5 | +0.41% | 0 |
| 06.05.2022 | 1554,8 | +16.88% | 866,3 | -6.01% | 3051,7 | -6.31% | 3528,1 | +12.05% | 0 |
| 21.04.2022 | 1292,4 | -2.78% | 918,4 | +0.7% | 3244,4 | +6.38% | 3103 | -10.46% | 0 |
| 11.04.2022 | 1328,3 | -25.27% | 912 | +0.76% | 3037,4 | -6.37% | 3427,6 | +11.44% | 0 |
| 24.03.2022 | 1664 | +29.19% | 905,1 | +3.9% | 3230,8 | -13.59% | 3035,4 | +5.01% | 0 |
| 10.03.2022 | 1178,3 | | 869,8 | | 3669,8 | | 2883,4 | | 0 |

Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/>

Цена продажи коммерческой недвижимости в Москве

Таблица 23

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 03.03.2023) |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|---|
| Отдельно стоящие здания (м2) | 295 708 руб. | - 106 764 руб. За м2 | 19 958 900 ... 2 425 030 000 руб. за объект |
| Производственные помещения (м2) | 121 788 руб. | + 25 050 руб. За м2 | 12 300 000 ... 950 000 000 руб. за объект |
| Торговые помещения (м2) | 524 051 руб. | - 12 864 руб. За м2 | 11 300 000 ... 493 350 000 руб. за объект |
| Помещения общепита (м2) | 399 552 руб. | + 109 279 руб. За м2 | 1 950 000 ... 195 000 000 руб. за объект |
| Помещения свободного назначения (м2) | 396 110 руб. | + 396 110 руб. За м2 | 17 509 000 ... 650 000 000 руб. за объект |

Таблица 24 Динамика средних цен

| Даты | Отдельно стоящие здания за м2 | Изменени е | Производственн ые помещения за м2 | Изменени е | Торговые помещени я за м2 | Изменени е | Помещени я общепита за м2 | Изменени е | Помещени я свободног о назначения за м2 | Изменени е |
|------------|-------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|---|------------|
| 03.03.2023 | 295707,7 | -0.19% | 121787,6 | +7.87% | 524050,7 | +1.38% | 399551,5 | +8.18% | 396110 | +1.42% |
| 17.02.2023 | 296255,6 | +0.48% | 112208,1 | +1.52% | 516816,5 | -1.35% | 366876,7 | -3.75% | 390492,2 | +1.76% |
| 06.02.2023 | 294843,6 | -0.77% | 110501,2 | +9.58% | 523795,1 | +9.66% | 380636,7 | -0.65% | 383613,8 | +8.36% |
| 18.01.2023 | 297123,4 | +0.08% | 99919,3 | -6.97% | 473195,5 | +4% | 383117,2 | -1.21% | 351560,7 | +2.66% |
| 30.12.2022 | 296897,8 | +0.44% | 106883,1 | +2.31% | 454271,7 | -16.01% | 387758,2 | -29.88% | 342215,6 | -4.06% |
| 15.12.2022 | 295577,2 | +7.16% | 104416,1 | +7.3% | 527003,1 | +5.66% | 503638,7 | +23.36% | 356101,9 | -9.89% |
| 02.12.2022 | 274411,6 | +0.15% | 96794,8 | +8.26% | 497185,8 | +1.99% | 385998,6 | -8.6% | 391331,3 | -3.36% |
| 17.11.2022 | 274012,5 | +1.49% | 88796,1 | -9.12% | 487313,5 | -3.87% | 419183,1 | +30.38% | 404471,4 | -6.93% |
| 03.11.2022 | 269934,7 | +8.45% | 96890,9 | +3.45% | 506188,2 | -3.95% | 291844,4 | -8.13% | 432487,2 | -0.04% |
| 20.10.2022 | 247117,3 | +1.53% | 93551,9 | +0.2% | 526192,1 | -5.82% | 315571,7 | -145.35% | 432651,7 | -1.02% |
| 06.10.2022 | 243347,9 | -2.2% | 93367,5 | +1% | 556841,5 | -2.33% | 774268,8 | -23.94% | 437071,8 | +0.27% |
| 23.09.2022 | 248710,3 | -0.7% | 92433,1 | -6.74% | 569789,6 | -4.95% | 959598,3 | -4.29% | 435893,1 | |
| 09.09.2022 | 250442,5 | -2.44% | 98659,9 | -6.29% | 598003,8 | -0.29% | 1000780,3 | +56.48% | 0 | |
| 25.08.2022 | 256555,5 | -8.26% | 104868 | +5.37% | 599758,3 | -2.8% | 435502,6 | -163.06% | 0 | |
| 12.08.2022 | 277739,3 | -2.98% | 99239 | -14.99% | 616565 | +1.01% | 1145626,9 | +5.55% | 0 | |
| 30.07.2022 | 286020,9 | -1.95% | 114111,3 | +16.85% | 610357 | -2.37% | 1082071,7 | +8.56% | 0 | |
| 21.07.2022 | 291607,3 | -16.73% | 94884,9 | +0% | 624805,7 | +4.39% | 989466,9 | +1.14% | 0 | |
| 30.06.2022 | 340389,9 | -22.03% | 94884,9 | -48.37% | 597404,1 | +3.87% | 978153,5 | +13.43% | 0 | |
| 17.06.2022 | 415371,8 | +0.58% | 140776,8 | -33.25% | 574273 | -0.04% | 846756,3 | -23.55% | 0 | |
| 06.06.2022 | 412950,1 | -8.06% | 187582,2 | -14.48% | 574517,3 | +8.49% | 1046189,9 | -13.68% | 0 | |
| 20.05.2022 | 446230,9 | +12.87% | 214750 | -1.11% | 525747,7 | +7.68% | 1189335,2 | +74.74% | 0 | |
| 06.05.2022 | 388788,8 | -18.41% | 217125 | +49% | 485369,4 | -7.53% | 300372,6 | +11.94% | 0 | |
| 21.04.2022 | 460360,4 | +23.76% | 110725,7 | -0.8% | 521909,9 | +12.12% | 264512,3 | -17.8% | 0 | |
| 11.04.2022 | 350998,1 | -16.1% | 111607 | +2.4% | 458648,7 | -17.07% | 311602,3 | +5.61% | 0 | |
| 24.03.2022 | 407495,5 | +1.23% | 108928,5 | +11.19% | 536918,8 | +0% | 294107,9 | +1.3% | 0 | |
| 10.03.2022 | 402471,4 | | 96737,6 | | 536914,8 | | 290272,6 | | 0 | |

Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

9.5. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков, аналогичных объектам оценки.

Для анализа рынка коммерческой недвижимости и земли Оценщиком использована информация из общедоступных источников Информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», специализированные сайты:

- <https://www.avito.ru/>;
- <https://www.cian.ru/>;
- <https://realty.yandex.ru/>, и другие.

В отчете приведены скриншоты интернет-страниц, содержащие сведения об использованных в расчетах объектах – аналогах. В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам, может быть, не указана в объявлениях или указана неточно. В таких ситуациях проведение анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Следует отметить, что в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО № 1 и ФСО № 7:

Согласно п. 10 ФСО № 1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО № 7:

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

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

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Оценщик принимает все полученные из сети Интернет, периодических изданий и от представителей Собственников Объектов, риэлторов данные по аналогам – объектам в качестве достоверных. Анализ выборки предложений об продаже производственно-складской недвижимости представлен в таблицах далее по тексту отчета.

Таблица 25 Результаты выборки предложений о продаже (особняков ПЧН) недвижимости из общедоступных источников информации.

| № п/п | Местоположение | Стоимость, руб. | Площадь, кв. м. | Удельная стоимость, руб. / кв. м. | Источник |
|-------|---|-----------------|-----------------|-----------------------------------|---|
| 1 | Москва, Кожевническая ул., 13с1 | 120 000 000,00 | 737,1 | 162800 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndevizhimost/prodazha_zdaniya_7371_m2_metro_paveletskaya_tsao_2804591755 |
| 2 | г. Москва, ул. 5-й Монетчиковый пер., д. 18 | 75 000 000,00 | 400,0 | 187500 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndevizhimost/prodazha_zdaniya-_psn_osobnyak_19_vek_400_m_2415142926 |
| 3 | Москва, Садовническая ул., 22с1 | 138 000 000,00 | 564,0 | 264681 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndevizhimost/prodazha_zdaniya_564_m2_u_m_n_ovokuznetskaya_v_tsao_2516786173 |
| 4 | Москва, Замоскворечье, Пятницкая улица, 6/1с9+ | 79 876 044,00 | 333,0 | 239868 | https://zдание-moskva.ru/predlozhenija/Zdaniya-OSZ-osobnyaki/prodazha-osobnyaka-zdaniya-333-m2-rayon-zamoskvoreche-pyatnitskaya-ulitsa-6-1s9-m-novokuznetskaya/skva.ru/predlozhenija/Zdaniya-OSZ-osobnyaki/prodazha-osobnyaka-zdaniya-816-7-m2-rayon-zamoskvoreche-4-y-monetchikovskiy-pereulok-7-m-serpukhovsk/ |
| 5 | Москва, Замоскворечье, 4-й Монетчиковский переулоч, 7 | 150 000 000,00 | 816,7 | 183666 | https://osobnyaki.com/v-golikovskom-pereulke-11 |
| 6 | Москва, Замоскворечье, Голиковский переулоч, 11 | 140 000 000,00 | 380 | 368421 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndevizhimost/prodazha_osobnyaka_osz_603_m2_m_taganskaya_tsao_2772552257 |
| 7 | Москва, Таганский, Большой Дровяной пер., 8с2 | 99 000 000,00 | 603 | 164179 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndevizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_387_m_2813029950 |
| 8 | Москва, Трифоновская ул., 28с1 | 35 000 000,00 | 387 | 90439 | https://www.cian.ru/sale/commercial/280134220/ |
| 9 | Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 29С1 | 145 000 000,00 | 572,3 | 253363 | |

Таблица 26 Результаты анализа выборки предложений о продаже объектов ПЧН недвижимости

| Площадь, кв. м | Удельная арендная ставка, руб. /кв. м. в мес. | | |
|----------------|---|------------------|------------------|
| | мин. из выборки | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 333,0 – 816,7 | 90439 | 368421 | 212769 |

Таблица 27 Результаты выборки предложений о продаже земельных участков для производственных целей.

| № п/п | Местоположение | Стоимость, руб. | Площадь кв. м. | Удельная стоимость, руб. / кв. м. | Источник |
|-------|--|-----------------|----------------|-----------------------------------|---|
| 1 | Москва, Центральный административный округ, Красносельский район | 95 000 000,00 | 389,0 | 244 214 | https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-moskva-5986017620 |

| | | | | | |
|---|---|----------------|---------|---------|---|
| 2 | г. Москва Якиманка ул. Шаболовка 26с10 | 550 000 000,00 | 1 500,0 | 366 667 | https://www.cian.ru/sale/commercial/282788970/ |
| 3 | Я Москва, Козлова ул. ЗАО | 570 000 000,00 | 2 000,0 | 285 000 | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._izhs_2204464296 |
| 4 | Москва, Каланчёвская улица, 15, Красносельский | 235 000 000,00 | 2 900,0 | 81 034 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-2710533456 |
| 5 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 21С4 | 199 000 000,00 | 1 100,0 | 180 909 | https://www.cian.ru/sale/suburban/280078306/ |
| 6 | Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пречистенская наб., 13С3 | 330 000 000,00 | 450,0 | 733 333 | https://www.cian.ru/sale/suburban/284148721/ |
| 7 | Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1 | 230 000 000,00 | 1115,0 | 244216 | https://www.cian.ru/sale/commercial/264236802/ |

Таблица 28 Результаты анализа выборки предложений об аренде земельных участков для производственных целей

| Площадь, кв. м | Предложение, руб. / кв. м. | | |
|----------------|----------------------------|------------------|------------------|
| | мин. из выборки | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 389,0 – 2900,0 | 81034 | 733333 | 305 053 |

Основные выводы:

1. Рынок ПСН недвижимости г. Москве достаточно активный. Среднерыночные цены находятся в диапазоне 90439 – 368421 рублей за 1 кв. м общей площади. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости составляет 212769 руб./кв. м без учета ценообразующих факторов.
2. Рынок земельных участков для производственных целей достаточно активный, интервал цен составляет 81034 – 733333 рубля за 1 кв. м. Средняя стоимость земельных участков для производственно-складской застройки составляет 305053
3. Ценообразующими факторами, оказывающими наибольшее влияние на стоимость производственно-складской недвижимости г. Москве являются: местоположение, площадь, коммуникации, материалы строений.

10. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования Объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. (из ФСО III)

Объекты оценки – нежилые производственные здания.

Как видно из приведенного выше определения, как правило, наиболее эффективное использование объекта оценки определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов его использования следующим критериям:

Физическая осуществимость.

Физические характеристики объекта оценки, характер окружения не препятствуют использовать оцениваемые здания для различных коммерческих целей, расположение в историческом центре Москвы, предполагает наиболее вероятный вариант использования в качестве ПСН.

Юридическая правомочность.

Оцениваемые здания относятся к коммерческой недвижимости производственного назначения. Фактическое использование (настоящее и/или предыдущее) не используется.

Экономическая целесообразность.

Учитывая размеры, местоположение, преобладающие способы использования объектов в месте расположения объекта оценки, экономически целесообразным будет использование здания в качестве ПСН.

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

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

Проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта. Локальное расположение оцениваемого объекта и его количественные и качественные характеристики позволяют выбрать вариантом его использования в качестве ПСН, другие виды коммерческого использования связаны со значительными затратами на реконструкцию. Вариант использования в качестве ПСН позволяет прогнозировать максимальный чистый доход от его использования. Земельный участок застроенный, единственный возможный вариант использования – для размещения существующих объектов капитального строительства.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным является использование объектов оценки по существующему назначению, здание производственно-складского назначения, участок для размещения нежилого производственного здания.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и

иные виды аудита. (из ФСО III)

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

11.2. Описание подходов и методов оценки

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при оценке имущества применяются три подхода к оценке:

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

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. (из ФСО V)

Сравнительный подход в соответствии с п. 4 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рынок коммерческой недвижимости ПСН в г. Москве достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

Доходный подход в соответствии с п. 11 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Затратный подход в соответствии с п. 24 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Применение затратного подхода может быть обусловлено наличием информации о конструктивном исполнении объекта оценки, стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект должен быть доступен для осмотра, с целью определения технического состояния для расчета износа и устареваний. Также необходимым условием применения затратного подхода является

возможность расчета стоимости земельного участка, которая является неотъемлемой частью стоимости единого объекта недвижимости, причем это является обязательным условием применения затратного подхода.

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

В соответствии с пунктом 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Обоснованный отказ от методов затратного подхода.

Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа и устареваний объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение равноценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени.

В соответствии с Задаанием на оценку требуется определить стоимость нежилых зданий.

Заказчиком не представлена техническая документация на объект недвижимости.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков. При оценке земельных участков элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о невозможности применения метода затрат воспроизводства или затрат замещения в рамках затратного подхода.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

Объектами оценки являются нежилые здания производственного назначения. Рынок объекта оценки развит, активный, информация для применения методов сравнительного подхода достаточно.

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости, земельных участков и нежилых домов. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости здания и земельного участка с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок).

Обоснованный отказ от использования доходного подхода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

Учитывая тот факт, что в текущем состоянии объектов оценки (требуют капитального ремонта), сдать в аренду оцениваемые объекты не представляется возможным, использовать методы доходного подхода нецелесообразно.

Учитывая вышеизложенное, доходный подход не применялся для определения рыночной стоимости объектов оценки. Вывод. Таким образом, для определения стоимости объектов оценки применялся сравнительный подход.

12. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им

расчеты

12.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты, с аналогичным наиболее эффективным использованием.

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

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

На основании анализа рынка объектов оценки, для использования в расчетах выбраны предложения о продаже объектов недвижимости, соответствующие объектам оценки по основным характеристикам из общедоступных источников информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с п. 8 ФСО VI подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

В Приложении к отчету приведены «скрин-копии» предложений о продаже объектов-аналогов. Ссылки на используемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Сравнительная характеристика объектов оценки и аналогов, расчет стоимости объектов оценки с применением корректировок приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена предложения за 1 кв. м общей площади нежилого здания.

Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов на открытом рынке.

По причине отсутствия достаточного количества достоверной и подтвержденной информации о реальных сделках продажи объектов коммерческой недвижимости и земли, объекты-аналоги выбраны на основании информации о предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Учитывая тот факт, что земельный участок под объектами оценки находится в собственности г. Москвы и сдается в аренду в соответствии с алгоритмом расчета арендной платы, определенным для конкретного земельного участка, а также основываясь на допущениях изложенных в техническом задании, стоимость аренды земельного участка составляет 54388,62 рубля:

| Показатели | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|--|---|---|---|
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Дата предложения | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 |
| Адрес | г Москва, ул Садовническая, вл 63, стр 4,6 | Москва, Центральный административный округ, Красносельский район | Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1 | Москва, Каланчёвская улица, 15, Красносельский |
| Местоположение | ЦАО Замоскворечье | ЦАО Красносельский | ЦАО Замоскворечье | ЦАО Красносельский |
| Категория земли | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Назначение/Разрешенное использование | Для эксплуатации зданий историко-культурного назначения | Для размещения объектов характерных для НП | Для размещения объектов административного назначения | Для размещения объектов гостиничного назначения |
| Вид передаваемых прав | Право аренды до 2031 года | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Площадь, кв.м. | 132 | 389 | 1 115 | 2 800 |
| Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.) | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение |
| Транспортная доступность (метро городской транспорт) | Новокузнецкая 10-15 минуты | Красные ворота 6 минут | Третьяковская 4 минут | Красные ворота 5 минут |
| Топография, форма | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей) | Объект оценивается как условно-свободный | Объект оценивается как условно-свободный | Объект оценивается как условно-свободный | Объект оценивается как условно-свободный |
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/commercial/280517583/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/264236802/ | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-moskva-2710533455 |
| Контактный телефон | | 8-905-715-51-59 | 8-985-977-96-58 | 8-916-210-39-18 |
| Стоимость предложения, руб. | | 95 000 000 | 230 000 000 | 235 000 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. | | 244 216 | 206 278 | 83 929 |

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | |
|--|---|--|--|---|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
| Стоимость 1 кв.м., руб. | | 244 216 | 206 278 | 83 929 |
| Дата предложения | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 244 216 | 206 278 | 83 929 |
| Цена предложения/сделки (торг) | | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка, % | | -6,00% | -6,00% | -6,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 229 563 | 193 901 | 78 893 |
| Передаваемые имущественные права | Право аренды до 2031 года | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка, % | | -13,00% | -13,00% | -13,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 199 720 | 168 694 | 68 637 |
| Местоположение | ЦАО Замоскворечье | ЦАО Красносельский | ЦАО Замоскворечье | ЦАО Красносельский |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 199 720 | 168 694 | 68 637 |
| Категория земли | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть, руб. | | 199 720 | 168 694 | 68 637 |
| Назначение/Разрешенное использование | Для эксплуатации зданий историко-культурного назначения | Для размещения объектов характерных для НП | Для размещения объектов административного назначения | Для размещения объектов гостиничного назначения |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 199 720 | 168 694 | 68 637 |
| Транспортная доступность (метро городской транспорт) | Новокузнецкая 10-15 минуты | Красные ворота 6 минут | Третьяковская 4 минут | Красные ворота 5 минут |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 199 720 | 168 694 | 68 637 |
| Площадь зем. участков кв.м. | 132 | 389 | 1 115 | 2 800 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 12,00% | 12,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 199 720 | 188 937 | 76 873 |
| Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей) | Объект оценивается как условно-свободный | Объект оценивается как условно-свободный | Объект оценивается как условно-свободный | Объект оценивается как условно-свободный |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 199 720 | 188 937 | 76 873 |
| Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.) | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение | Автономные: канализация. Центральные: электричество, водоснабжение |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 199 720 | 188 937 | 76 873 |
| Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД) | нет | есть | есть | есть |
| Корректировка, % | | -9,09% | -9,09% | -9,09% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 181 563 | 171 761 | 69 885 |
| Σ корректировки абсолютной | | 28,09% | 40,09% | 40,09% |
| Скорректированная цена, руб. | | 181 563 | 171 761 | 69 885 |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | 3,560 | 2,494 | 2,494 |
| Вес объекта-аналога | | 0,5880 | 0,4120 | 0,2918 |
| Взвешенные цены | | 106 759 | 70 766 | 20 391 |
| Средняя стоимость 1 кв.м., руб. | 177 525 | При расчете рыночной стоимости ЗУ оценщик пришел к выводу: аналог №3 не входит в вариативный ряд. Принимая во внимание этот факт, аналог №3 исключен из расчета по определению рыночной стоимости оцениваемого права аренды части аренды земельного участка | | |
| Средняя стоимость 1 сотки, руб. | 17 752 500 | | | |
| Площадь объекта оценки, кв.м. | 132 | | | |
| Рыночная стоимость права аренды объекта оценки, руб. | 23 433 300 | | | |
| Рыночная стоимость права аренды объекта оценки с учетом округления, руб. | 23 433 000 | | | |

Обоснование вносимых корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

НДС.

Цены предложения объектов-аналогов в объявлениях могут указываться продавцами (или агентами) как «с НДС», так и «без НДС». В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому корректировки не вносятся.

Права

В соответствии с представленными документами, объект оценки право аренды. Имеющиеся аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом предложения является право собственности. Корректировка проводится в соответствии с данными «справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75 | 0,73 | 0,77 |
| Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе: | | | |
| - Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,87 | 0,85 | 0,88 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,74 | 0,79 |

Значение корректировки составляет $0,87/1-1=-13\%$ для всех объектов-аналогов.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Значение корректировки составляет 1,0 для всех объектов-аналогов.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям. Значение корректировки составляет 1,0 для всех объектов-аналогов.

Дата предложения

Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по объектам, предлагаемым на рынке в текущем квартале. Значение корректировки на время продажи можно сделать на основании анализа изменения цен на рынке недвижимости. Данная информация получается из обзоров рынка недвижимости, публикуемых ведущими аналитическими агентствами, а также в процессе анализа рынка, проводимого Оценщиком. В данном случае на дату оценки все аналоги были актуальны и в корректировке не нуждаются. Значение корректировки составляет 1,0 для всех объектов-аналогов.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты.

Скидка на торг определена с использованием аналитических данных ресурса «СтатРиелт 2023».

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)



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

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,87 | 0,96 | 0,92 | 0,94 | 0,92 | 0,90 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,89 | 0,96 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,85 | 0,97 | 0,91 | 0,93 | 0,91 | 0,88 |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,80 | 0,93 | 0,89 | 0,92 | 0,89 | 0,86 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,73 | 0,94 | 0,84 | 0,88 | 0,84 | 0,79 |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,84 | 0,94 | 0,80 | 0,85 | 0,80 | 0,74 |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,80 | 0,93 | 0,87 | 0,90 | 0,87 | 0,83 |

Применялась скидка на торг на уровне среднего значения для участков под свободного назначения на активном рынке г. Москвы в размере $=0,94/1-1=6\%$, так как объект оценки и аналоги являются типичными объектами для рынка земли.

Вид разрешенного использования (назначение)

Вид разрешенного использования — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов. Под функциональным использованием в данном случае понимается конкретный вид деятельности, который может быть осуществлен на конкретном земельном участке.

Объект оценки и аналоги имеют назначение: эксплуатация зданий историко-культурного назначения. Объекты аналоги соответствуют назначению Для размещения объектов характерных для НП Корректировка не требуется.

Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Размер: учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади.

Для определения размера корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2022 ABN-Group. Изд.5.

4. Общая площадь*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, ГА | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ | | | | |
|---------------|-------------|-----------------|-------|------|------|------|
| | | <0,5 | 0,5-3 | 3-5 | 5-10 | >10 |
| <0,5 | | 1,00 | 1,10 | 1,23 | 1,38 | 1,55 |
| 0,5-3 | | 0,91 | 1,00 | 1,12 | 1,25 | 1,40 |
| 3-5 | | 0,81 | 0,89 | 1,00 | 1,12 | 1,25 |
| 5-10 | | 0,72 | 0,80 | 0,89 | 1,00 | 1,12 |
| >10 | | 0,65 | 0,71 | 0,80 | 0,89 | 1,00 |

* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью формулы

Корректировка рассчитывается по матрице

| | | | | |
|-----------------------------|-----|-------|--------|--------|
| Площадь зем. участков кв.м. | 132 | 389 | 1 115 | 2 800 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 12,00% | 12,00% |

Местоположение.

Объект оценки и аналоги расположены в зоне в ЦАО г. Москвы, поэтому корректировка на местоположение к ценам аналогов не применялась.

Коммуникации.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в ЦАО г. Москвы. Оценщик допускает обеспечение земельных участков всеми коммуникациями. Корректировка не проводится.

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

Корректировка по фактору наличие исходно-разрешительной документации (ИРД) составляет: $1/1,1-1 = -9,09\%$ для всех объектов так, как на все объекты аналоги имеются ИРД. Для определения размера корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2022 ABN-Group. Изд.5.

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД | 1,10 | 1,06 | 1,14 |

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот

объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчете итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получается:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

Стоимость права аренды части земельного участка площадью 132 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:80, расположенного по адресу: г Москва, ул Садовническая, вл. 63, стр. 1, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки 21.03.2023, составляет 23 433 000 рублей.

Расчет стоимости нежилого здания

Таблица 29 Сравнительная характеристика оцениваемого нежилого здания и аналогов

| Показатели | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|--|---|---|---|---|
| Тип объекта | Комплекс зданий | Комплекс зданий | Комплекс зданий | Комплекс зданий | Комплекс зданий |
| Дата предложения | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 |
| Адрес | г Москва, ул Садовническая, вл 63, стр 4,6 | Москва, Садовническая ул., 22с1 | Москва, Замоскворечье, Голиковский переулок, 11 | Москва, Замоскворечье, Пятницкая улица, 6/1с9 | Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 29С1 |
| Местоположение | ЦАО Замоскворечье | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая до 5 минут | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/Павелецкая 6-10 минут |
| Расстояние до метро | Павелецкая 14 минут | Новокузнецкая 6-10 минут | Новокузнецкая до 5 минут | Новокузнецкая 6-10 минут | Павелецкая 6-10 минут |
| Назначение объекта | Производственно-складское | Административное | ПСН | ПСН | ПСН |
| Приблизительная дата постройки объектов | 1820-1917 | 1870 | 19 век | 1913 | 1913 |
| Общая площадь зданий и сооружений, кв.м. | 582,3 | 564,0 | 380,0 | 333,0 | 572,3 |
| Передаваемые имущественные права на улучшения | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Этажность | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок | Право ДА | Право собственности | Право собственности | Право ДА | Право ДА |
| Доступ к зданиями/помещениями (свободный доступ; огороженная территория) | Огороженная территория | Огороженная территория | Огороженная территория | Огороженная территория | Огороженная территория |
| Материал стен основных объектов | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| Коммуникации | Демонтировано: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Да | Да | Да | Да | Да |
| Общее техническое состояние основных объектов производственно-складского назначения | Требует капитального ремонта | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Тип / Состояние отделки помещений административного назначения | Простая/ требует капитального ремонта | Простая/ удовлетворительная | Простая/ удовлетворительная | Простая/ хорошая | Простая/ удовлетворительная |
| Близость к метро | Павелецкая 6-10 минут | Павелецкая 6-10 минут | Новокузнецкая 4 минуты | Новокузнецкая 6-10 минут | Новокузнецкая 10-15 минут |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_564_m2_u_m_novokuznetskaya_v_tsao_2516786173 | https://osobnyaki.com/v-golikovskom-pereulke-11 | https://zdanie-moskva.ru/predlozhenija/Zdaniya-OSZ-osobnyaki/prodazha-osobnyaka-zdaniya-333-m2-rayon-zamoskvoreche-pyatnitskaya-ulitsa-6-1s9-m-novokuznetskaya/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/280134220/ |
| Контактный телефон | | 8-495-928-06-69 | 8-(495) 320-95-45 | 8 (903) 169-55-15 | 8-966 064-24-26 |
| Нологооблажение | Проведена консультация с продавцом | УСН | УСН | УСН | УСН |
| Цена предложения, руб | | 138 000 000 | 140 000 000 | 79 846 044 | 145 000 000 |
| Цена предложения, руб без учета НДС | | 138 000 000 | 140 000 000 | 79 846 044 | 145 000 000 |

Таблица 30 Расчет стоимости нежилого здания сравнительным подходом

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|--|--|---|---|---|---|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Общие корректировки к единому объекту | | | | | |
| Цена предложения, руб | | 138 000 000 | 140 000 000 | 79 846 044 | 145 000 000 |
| Дата предложения | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 | I квартал 2023 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть, руб. | | 138 000 000 | 140 000 000 | 79 846 044 | 145 000 000 |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть, руб. | | 138 000 000 | 140 000 000 | 79 846 044 | 145 000 000 |
| Выделение земельного участка | | | | | |
| Информация о среднем значении доли земельного участка в общей стоимости ЕОН на основании отчета №1/2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости, в том числе земельных участков (категория земель – «земли населенных пунктов»), расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2021» | | 30,73% | 37,03% | 37,03% | 30,73% |
| Расчетная стоимость зем. участка для сравнения, руб. | | 42 407 400 | 51 842 000 | 29 566 990 | 44 558 500 |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок | Право ДА | Право собственности | Право собственности | Право ДА | Право ДА |
| Корректировка, % | | 17,00% | 17,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть, руб. | | 49 616 658 | 60 655 140 | 29 566 990 | 44 558 500 |
| Местоположение | ЦАО Замоскворечье | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая до 5 минут | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/Павелецкая 6-10 минут |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть, руб. | | 49 616 658 | 60 655 140 | 29 566 990 | 44 558 500 |
| Коммуникации | Демонтировано: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть, руб. | | 49 616 658 | 60 655 140 | 29 566 990 | 44 558 500 |
| Стоимость зем. участка аналога, руб. | | 49 616 658 | 60 655 140 | 29 566 990 | 44 558 500 |
| Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб. без НДС | | 88 383 342 | 79 344 860 | 50 279 054 | 100 441 500 |

| Корректировки к зданиям/помещениям | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|
| Ст-ть 1 кв.м. комплекса зданий, руб. без НДС | | 156 708 | 208 802 | 150 988 | 175 505 |
| Цена предложения/сделки (торг) | | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка, % | | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Скорректированная ст-ть, руб. | | 148 873 | 198 362 | 143 439 | 166 730 |
| Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии) | ЦАО Замоскворечье | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая до 5 минут | ЦАО Замоскворечье/Новокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/Павелецкая 6-10 минут |
| Корректировка, % | Павелецкая 10-15 минут | -7,00% | -16,00% | -7,00% | -7,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 138 452 | 166 624 | 133 398 | 155 059 |
| Доступ к зданиям/помещениям (свободный доступ; огороженная территория) | Огороженная территория | Огороженная территория | Огороженная территория | Огороженная территория | Огороженная территория |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 138 452 | 166 624 | 133 398 | 155 059 |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Да | Да | Да | Да | Да |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 138 452 | 166 624 | 133 398 | 155 059 |
| Общая площадь зданий и сооружений, кв.м. | 582,3 | 564,0 | 380,0 | 333,0 | 572,3 |
| Корректировка, % | | -0,54% | -7,00% | -9,06% | -0,29% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 137 702 | 154 962 | 121 308 | 154 603 |
| Тип / Состояние отделки помещений административного назначения | Простая/ требует капитального ремонта | Простая/ удовлетворительная | Простая/ удовлетворительная | Простая/ хорошая | Простая/ удовлетворительная |
| Корректировка, руб. | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 137 702 | 154 962 | 121 308 | 154 603 |
| Парковка | имеется | стихийная | имеется | имеется | имеется |
| Корректировка, % | | 11,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 152 849 | 154 962 | 121 308 | 154 603 |
| Коммуникации | Демонтировано: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. | Автономные: канализация. Центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение. |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 152 849 | 154 962 | 121 308 | 154 603 |
| Общее техническое состояние основных объектов производственно-складского назначения | Требует капитального ремонта | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Корректировка, руб. | | -44% | -44% | -44% | -44% |
| Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб. | | 86 112 | 87 303 | 68 343 | 87 100 |
| Σ корректировки абсолютной | | 23,54% | 28,00% | 21,06% | 12,29% |
| Скорректированная цена, руб. | | 86 112 | 87 303 | 68 343 | 87 100 |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | 4,248 | 3,572 | 4,748 | 8,134 |

| | | | | | |
|---|------------|---|--------|--------|--------|
| Вес объекта-аналога | | 0,2052 | 0,1725 | 0,2293 | 0,3929 |
| Взвешенные цены | | 17 670 | 15 063 | 15 674 | 34 224 |
| Средняя стоимость 1 кв.м., руб. без НДС | 82 630 | это стоимость уд.ед. приведенной площади (производственно-складское назначение, отапливаемое) | | | |
| Площадь комплекса зданий, кв.м. | 582,3 | | | | |
| Рыночная стоимость комплекса зданий, руб. без НДС | 48 115 449 | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 23 433 300 | | | | |
| Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. без НДС | 71 548 749 | | | | |

Обоснование вносимых корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Для расчета стоимости нежилого здания без учета стоимости земельного участка, из стоимости единого объекта недвижимости выделяется стоимость земли.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, полученная в результате согласования, включает в себя стоимость земельного участка и стоимость ОКС. В Едином государственном реестре недвижимости земельные участки и объекты капитального строительства являются отдельными объектами учета. В связи с указанным обстоятельством требуется выделение рыночной стоимости объекта исследования из полученной в результате согласования стоимости ЕОН.

Для выделения стоимости прав на земельный участок Эксперт использовал информацию о среднем значении доли земельного участка в общей стоимости ЕОН на основании отчета №1/2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости, в том числе земельных участков (категория земель – «земли населенных пунктов»), расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2021»

Для ГКО 2021 года и 2018 года

Доля Зу в ЕОН (Сегмент - Производство и склады)

| Количество надземных этажей | Доля ЗУ к расчету (ГКО 2021) Дата оценки: 01.01.2021 | Доля ЗУ к расчету (ГКО 2018) |
|---|---|--|
| | | Дата оценки: 01.01.2018, 01.01.2019 - 31.12.2021 (кроме 01.01.2021) |
| 1 | 31,59% | 27,68% |
| 2 | 26,84% | 21,20% |
| 3 | 24,40% | 18,13% |
| 4 | 22,81% | 16,23% |
| 5 | 21,64% | 14,90% |
| 6 | 20,73% | 13,89% |
| 7 | 20,00% | 13,09% |
| 8 | 19,38% | 12,43% |
| 9 | 18,85% | 11,88% |
| 10 | 18,39% | 11,41% |
| далее подставляем нужно количество этажей | | |

Для ГКО 2021 года и 2018 года

Доля Зу в ЕОН (Сегмент - Офисы)

| Количество надземных этажей | Доля ЗУ к расчету (ГКО 2021) Дата оценки: 01.01.2021 | Доля ЗУ к расчету (ГКО 2018) |
|-----------------------------|---|---|
| | | Дата оценки: 01.01.2018, 01.01.2019 - 31.12.2021 (кроме 01.01.2021) |
| 1 | 37,03% | 32,16% |
| 2 | 30,73% | 28,19% |
| 3 | 27,56% | 26,10% |
| 4 | 25,50% | 24,71% |
| 5 | 24,02% | 23,69% |
| 6 | 22,87% | 22,88% |
| 7 | 21,94% | 22,22% |
| 8 | 21,17% | 21,66% |
| 9 | 20,51% | 21,18% |
| 10 | 19,93% | 20,76% |
| 11 | 19,43% | 20,39% |
| 12 | 18,98% | 20,06% |
| 13 | 18,57% | 19,75% |

Вид права

При выделении стоимости земли учитывается удельная цена, скорректированная на вид права, поэтому корректировка не требуется, за исключением аналога №1, №2, у которого ЗУ в собственности, корректировка составляет 17%

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2022» под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 31 Корректировки на вид права

| Под индустриальную застройку | | Объект аналог | | |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------------|
| Объект оценки | | Собственность | Долгосрочная аренда | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) |
| | Собственность | 1,0 | 1,17 | 1,33 |
| | Долгосрочная аренда | 0,86 | 1,0 | 1,14 |
| | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) | 0,75 | 0,87 | 1,0 |

Местоположение

По остальным параметрам корректировки не вносятся с целью исключения двойного учета при корректировке удельной стоимости отдельно нежилого здания и земельного участка. Объект оценки и объекты аналоги находятся в г. Москва ЦАО НДС.

Цены предложения объектов-аналогов в объявлениях могут указываться продавцами (или агентами) как «с НДС», так и «без НДС». По данным источников информации и представителей продавцов и агентов цены объектов-аналогов включают НДС, поэтому корректировки не вносятся.

Права

В рамках настоящего отчета объекты аналоги выбраны с аналогичным объекту оценки правовым статусом. Значение корректировки составляет 1,0.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Значение корректировки составляет 1,0 для всех объектов-аналогов.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям. Значение корректировки составляет 1,0 для всех объектов-аналогов.

Дата предложения

Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по объектам, предлагаемым на рынке в текущий момент. Значение корректировки на время продажи можно сделать на основании анализа изменения цен на рынке недвижимости. Данная информация получается из обзоров рынка недвижимости, публикуемых ведущими аналитическими агентствами, а также в процессе анализа рынка, проводимого Оценщиком. В данном случае на дату оценки все аналоги были актуальны и в корректировке не нуждаются. Значение корректировки составляет 1,0 для всех объектов-аналогов.

Скидка на торг

Согласно проведенному анализу рынка, текущая экономическая ситуация вынуждает собственников делать значительные скидки с изначально запрашиваемых цен.

На основе обработки статистических данных по информации участников рынка недвижимости, установлено, что цены предложений отличаются от цен реальных сделок на 4 – 8 %.

Размер скидки на торг для аналогов нежилых зданий определен на основании данных «Статриелт»

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrilet, проведенного за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам | | |
|--------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| А. При продаже объектов | | | | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,93 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервисов и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,90 | 0,97 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 3 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,89 | 0,97 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 4 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,77 | 0,90 | 0,85 | 0,88 | 0,85 | 0,80 |
| 5 | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,67 | 0,90 | 0,81 | 0,85 | 0,80 | 0,75 |
| 6 | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,82 | 0,92 | 0,80 | 0,85 | 0,80 | 0,74 |
| 7 | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке | 0,78 | 0,94 | 0,88 | 0,91 | 0,88 | 0,84 |
| Б. При аренде объектов | | | | | | | |
| 8 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,94 | 0,98 | 0,96 | 0,97 | 0,96 | 0,95 |
| 9 | Офисных и других общественных помещений и зданий | 0,90 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,93 |
| 10 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,98 | 0,96 | 0,97 | 0,95 | 0,94 |
| 11 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,83 | 0,93 | 0,89 | 0,91 | 0,89 | 0,85 |

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Размер скидки на торг определяем для городов группы А, на уровне среднего значения в размере – 5 %, так как объект оценки и аналоги являются типичными для рынка объектов свободного назначения.

На местоположение близость к метро

Объект оценки и аналоги 1 – 4 расположены в г. Москва ЦАО Замоскворецкого района.

По фактору удаленности от метро расчет производится на основании данных справочника ABN-GRUPP 2022 года издание 5 Корректировка составила:

5. Удаленность от метро*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | |
|---------------|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|
| | | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | в транспортной доступности |
| | до 5 мин | 1,00 | 1,10 | 1,19 | 1,28 |
| | от 5 до 10 мин | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,17 |
| | от 10 до 15 мин | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,08 |
| | в транспортной доступности | 0,78 | 0,86 | 0,93 | 1,00 |

| Удаленность от метро | ЦАО Замоскворечье/Павелецкая 10-15 минут | ЦАО Замоскворечье/Н овокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/Н овокузнецкая до 5 минут | ЦАО Замоскворечье/Н овокузнецкая 6-10 минут | ЦАО Замоскворечье/П авелецкая 6-10 минут |
|----------------------|--|---|---|---|--|
| Корректировка, % | | -7,00% | -16,00% | -7,00% | -7,00% |

Назначение

Объект оценки и аналоги – здания особняки свободного назначения. Корректировка не требуется.

Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Для расчета корректировки применялись данные «Статриелт»

Размер корректировки рассчитывается по следующей формуле

$$K_{\text{мощ}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

S_{ОО} – площадь объекта оценки, кв. м.

S_{ОА} – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

| назначение | K торм (n) | R ² коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения | -0,17 | 0,669 |
| Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения | -0,26 | 0,636 |

Таблица 32 Расчет корректировки:

| | | | | | |
|--|-------|--------|--------|--------|--------|
| Общая площадь зданий и сооружений, кв.м. | 582,3 | 564,0 | 380,0 | 333,0 | 572,3 |
| Корректировка, % (ОО/ОА) ^-0,17-1 | | -0,54% | -7,00% | -9,06% | -0,29% |

Состояние

Объекта оценки оценивается как требующий капитального ремонта (условно удовлетворительное, Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания). Приводится к среднему значению 0,4. Аналоги в рабочем состоянии, Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое. Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием (среднее значение 0,71). Корректировка для всех аналогов составит: 0,4/0,71=-44%

Для расчета корректировки применялись данные «Статриелт»

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Общая оценка состояния | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | | | 1,00 |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,91 | 0,98 | 0,94 |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,59 | 0,87 | 0,71 |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания | 0,27 | 0,55 | 0,40 |

Материал стен

Объект оценки и аналоги – капитальные здания, стены кирпичные и из бетонных блоков, корректировка не требуется.

Тип

Объект оценки – отдельно стоящее здание, аналоги ОСЗ. Учитывая, что стоимость земельного участка выделяется из стоимости единого объекта недвижимости, аналоги и объект оценки имеют соразмерную площадь, цены аналогов на тип объекта не корректировались.

Коммуникации

Объект оценки коммуникации демонтированы, аналоги обеспечены коммуникациями, учитывая тот факт, что объекту оценки требуется полная реконструкция, коммуникации входят в смету реконструкции, корректировка не требуется.

Состояние отделки

Объект оценки по критерию «состояние отделки» оценивается как «Требуется капитальный ремонт», учитывая тот факт, что объекту оценки требуется полная реконструкция, коммуникации входят в смету реконструкции, корректировка не требуется.

Парковка:

Объект оценки и объекты аналоги №2; №3; №4 парковка имеется. Аналог №1 парковка стихийная.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л. А, «Офисно-торговая недвижимость и схожие с ними объекты», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 95

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

Корректировка составит: 11%

Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V). При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. Стоимость нежилого здания, рассчитанная сравнительным подходом, получена на основе средневзвешенного значения скорректированной удельной стоимости аналогов 1 – 4.

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчете итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С. В. по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A|+1), в результате получается:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от суммы корректировок по объектам-аналогам.

Стоимость нежилого здания, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142, расположенного по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки 21.03.2023 составляет 36 299 359 рубля без НДС.

Стоимость нежилого здания, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528, расположенного по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки 21.03.2023 составляет 11 816 090 рубля без НДС.

12.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки с применением затратного подхода.

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

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом осуществлялся с использованием метода затрат замещения с использованием справочной стоимости

На основании анализа всей доступной для оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате анализа характеристик объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о целесообразности расчета затрат, необходимых для замещения объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Затратный подход в настоящем отчете не применялся, обоснованный отказ приведен в п. 11.3. настоящего отчета.

12.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода применялся метод капитализации с учётом предположения о равномерных размерах доходов и расходов в течение прогнозного периода. Возможные затраты на проведение косметического ремонта объекта оценки, при подготовке помещения к аренде, учтены в результате корректировки ставок объектов-аналогов на состояние внутренней отделки.

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т. е. основная формула метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$V = \text{ЧОД} / R, \text{ где:}$$

V – стоимость;

ЧОД - чистый доход (потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов);

R - коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход

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

$$\text{ПВД} = S * C_a, \text{ где:}$$

S – Площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C_a – ставка арендной платы за объект оценки.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Чистый операционный доход - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налогов, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предположений, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода, следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;

- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Доходный подход в настоящем отчете не применялся, обоснованный отказ приведен в п. 11.3. настоящего отчета.

13. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии с пунктом 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объектов оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости Объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в Договоре на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. При этом каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности в области применения.

Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи.

Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее.

Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

13.1. Согласование результатов оценки объекта оценки

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В настоящем отчете применялись сравнительный подход. Доходный и затратный подходы не применялись, обоснованный отказ от их применения приведен в п. 11.3. настоящего отчета.

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

1. Прямое экспертное назначение весов. Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

2. Методика А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта. Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями
- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах
- расчетные веса подходов округляются;
- проводится согласование результатов расчета.

3. Методика группы оценщиков ООО «РМС-ОЦЕНКА» (Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В.) Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов. Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов. Для этого разработаны специальные анкеты: по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода; каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности; осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

4. Методики, основанные на методе агрегированной иерархии (МАИ) В основе таких методик лежит разработанный американским математиком Т. Саати метод агрегированной иерархии (МАИ). Метод относится к классу критериальных и в настоящее время активно применяется, в том числе и в оценочной деятельности. Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

А. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов: размеры, местоположение, доходность и другие.

Б. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты.

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

5. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 1. Шкала отношений для парного сравнения

| Важность параметра оценки | Значение |
|----------------------------|----------|
| Одинаковая важность | 1 |
| Умеренное превосходство | 3 |
| Значительное превосходство | 5 |
| Явное превосходство | 7 |
| Абсолютное превосходство | 9 |

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$W_{ij} = (Pa_{ij})^1/n$, где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$W_{ij} = W_{ij} / W$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Для определения весов результатов, полученных различными подходами, используется метод согласования по критериям⁴.

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями;
- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;
- расчетные веса подходов округляются.

Таблица 33 Согласование результатов оценки

| Наименование подхода к оценке | Затратный | Сравнительный | Доходный |
|---|------------|---------------|----------|
| Величина ориентира, руб., без НДС | - | 71 548 749 | - |
| Критерий | Баллы | | |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты | - | 7 | - |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов: размеры, местоположение, доходность и другие | - | 7 | - |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя / продавца | - | 7 | - |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости | - | 7 | - |
| Итого сумма баллов для данного подхода | - | 28 | - |
| Подход применялся | нет | да | нет |
| Сумма баллов | 28 | | |
| Вес подхода в % | - | 100% | - |
| Вес подхода округленно, % | - | 100% | - |
| Согласованная величина стоимости, руб., без НДС | 71 548 749 | | |
| Итого рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб., без учета НДС | 71 549 000 | | |

13.2. Заключение об итоговой стоимости объектов оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.

13.2.1. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов можно сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки составляет на дату оценки:

Таблица 34 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб., без НДС | Рыночная стоимость, руб., с НДС |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| нежилое здание, площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 | 36 299 359 | 43 559 231 |
| нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528; расположенное по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4 | 11 816 090 | 14 179 308 |
| Стоимость право аренды земельного участка: | 23 433 300 | 23 433 300 |
| Стоимость единого объекта недвижимости: | 71 548 749 | 81 171 839 |

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости: нежилое производственное здание (право собственности), площадью 439,3 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:1142, нежилое здание, площадью 143 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:4528, расположенные по адресу: Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 строение 4, по состоянию на дату оценки 21.03.2023 составляет округленно 71 549 000 (Семьдесят один миллион пятьсот сорок девять тысяч) рублей, 00 копеек, без учета НДС, в том числе

- Право аренды части земельного участка площадью 132 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002014:80 – 23 433 300 руб. в (* в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

13.2.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

⁴ Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 г.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

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

- оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) и специальными стандартами оценки (ФСО № № 7,);
- также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются профессиональными суждениями, мнениями и выводами оценщика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими документами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

С уважением,
оценщик ООО «ГУДВИЛЛ»



Бегунков С.Н.

15. Список информационных источников

Нормативные документы

- Конституция РФ
 - Гражданский Кодекс РФ часть I, II
 - Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
 - Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:
 - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".
 - Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)".
 - Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
 - Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020, протоколом № 29.
- Методическая литература
- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.

- Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
- Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
- Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
- Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
- Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
- С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
- Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
- Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

Приложение 1. Информация об объектах-аналогах, используемых в расчетах
Предложения о продаже земельных участков
Аналог 1

29 янв, 18:32
545 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 3,89 сот.

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевский туп., 3-5С1 [На карте](#)

▲ Красные ворота · 3 мин. пешком
 ▲ Площадь трёх вокзалов · 10 мин. пешком

▲ Комсомольская · 8 мин. пешком

♥ В избранное
 ↶
✎
↓
📄
🔄
🗨️
Пожаловаться

Отчет об основных сведениях объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:00030040:1400 от 14.12.2021 г.

История изменений объекта недвижимости размещена на официальном сайте кадастрового учета по адресу: [www.rosreestr.ru](#)

Общие сведения об объекте:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Кадастровый номер: | 77:01:00030040:1400 |
| Регион: | Москва |
| Почтовый индекс: | 127078 |
| Адрес: | Москва, туп. Каланчевский |
| Тип объекта: | Земельный участок |
| Норма собственности: | Долевая собственность |
| Площадь: | 389 кв.м. |
| Дата доставки на учёт: | 14.03.2019 |
| Категория земель/назначение участка: | Земли населённых пунктов |
| Разрешённый вид использования: | Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов |
| По документам: | назначение, вид и территория не соответствуют |

Степень объекта недвижимости:

| | |
|---------------------------------|--|
| Кадастровая стоимость: | |
| Дата пересчёта стоимости: | |
| Дата внесения стоимости в базу: | |

Отзыв о сайте

3,89 сот.

Площадь

Земли промышленности (можно изменить)

Категория

Земля в собственности у физ.лиц с 2014 года. Никаких обременений нет. Сервитут проезда с Каланчевского тупика обеспечивает гарантированный проезд. Отличные соседи, полное взаимное понимание. Имеется параметры допустимой застройки. Вышлю отдельно.

Все коммуникации на участке.

Ранее было здание наше, было снесено по проекту МЦД 2;4.

Земля осталась в собственности:

1. Снос по распоряжению РЖД. Изъятие по соглашению для нужд РЖД.
2. ЕГРН на право собственности вышлю.
3. Межевание проведено в 2020 году.
4. Собственники физлица по 1/2. 2 человека.
5. Обременения - отсутствуют.

Готовы оперативно продать.

Возможно обсуждение.

| технические характеристики | |
|----------------------------|------------------|
| Электричество | Есть, на участке |
| Мощность | 150 кВт |
| Канализация | |
| | Есть, на участке |
| Водоснабжение | |
| Тип | Центральное |
| Подъездные пути | |
| | Нет |

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевский туп., 3-5С1

▲ Красные ворота 3 мин. пешком
 ▲ Площадь трёх вокзалов 10 мин. пешком

▲ Комсомольская 8 мин. пешком

95 000 000 ₹

24 421 594 ₹ за сот.

+7 905 715-51-59

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать

ID 17268503

95 000 000 ₹

24 421 594 ₹ за сот.

+7 905 715-51-59

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать

ID 17268503

Коммерческая земля, 11,15 сот.

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1 [На карте](#)

Третьяковская · 4 мин. пешком Новокузнецкая · 6 мин. пешком Полянка · 12 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



Участок в центре с ГПЗУ

11.15 сот. Участок поселений

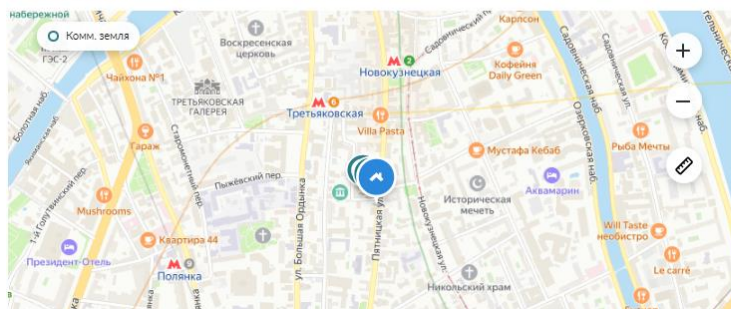
Площадь Категория

ВНИМАНИЕ ! Продается Проект строительства торгово-офисного здания.3 минуты от метро Третьяковская. ГПЗУ ПОЛУЧЕНО. Разработаны предварительные архитектурные концепции. Срок строительства (после открытия финансирования) составит около 2-х лет. Проектом предусматривается строительство административного здания переменной этажности из двух объединенных объемов: 3-х этажного и 4-х этажного с максимальным сохранением планировочных и высотных характеристик прежней исторической застройки. ТЭПы, утвержденные решением ГЭК от 06.03.2013: общая площадь 3883 кв.м., в т.ч. надземная 2112 кв.м., верхняя отметка 12м. При этом, О АМРА Строй Проект (правопреемником которого является О БАТ ПроектСтрой) разработан и подготовлен к сдаче в МГЭ Проект строительства здания (стадия П) со следующими ТЭПами:Общая площадь здания, в том числе: 3 290,27 кв.м.- подземная часть 896,6 кв.м.- надземная часть 2 393,67 кв.м.Строительный объем задания, в том числе: 14 224,4 куб.м.- подземной части 4 810,5 куб.м. - надземной части 9 413,9 куб.м. Этажность комплекса 4-х и 3-х уровневый Общая арендопригодная площадь, в том числе: 2 126 кв.м. - офисных помещений 1 260 кв.м. - торговых помещений 866 кв.м. В настоящее время объект представляет собой строительную площадку. Все старые строения на участке снесены. Строительная площадка подготовлена. Произведены работы по усилению фундаментов соседних зданий, расположенных на территории проектной территории.

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1

Третьяковская 4 мин. пешком Новокузнецкая 6 мин. пешком Полянка 12 мин. пешком

Пожоже рядом Инфраструктура Панорама



Онлайн-показ

230 000 000 Р

20 627 803 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 985 977-96-58

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Онлайн-показ

230 000 000 Р

20 627 803 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

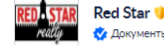
+7 985 977-96-58

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИИ отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



На Циан 10 лет 06 33

230 000 000 Р

20 627 803 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 985 977-96-58

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



На Циан

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-2710533456

Яндекс

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Москва > Красносельский > Номер в каталоге: 2710533456

235 000 000 ₽ **Земли поселений, 29 соток**
 Москва, Каланчёвская улица, 15, Красносельский, Москва
 Красные ворота 367 м

В избранное
 Получать похожие объявления

Контактное лицо

Авентус
 Недвижимость

Размещает объявления: 6 лет
 Всего за 3 месяца: 860

+79162103918

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца или арендодателя.

VK OK TG G

235 000 000 ₽ **Земли поселений, 29 соток**
 Москва, Каланчёвская улица, 15, Красносельский, Москва
 Красные ворота 367 м

В избранное
 Получать похожие объявления

Земли поселений, 29 соток

Уникальное предложение, земля в частной собственности в ЦАО, те в центре Москвы, по цене квартиры средних размеров в любом клубном доме в рамках садового кольца.

Площадь ЗУ : 28 соток

метро в пяти минутах ходьбы.

Состав ИК (имущественного комплекса):

Земельный участок в собственности, расположен вблизи центра Москвы
 Продажа ООО.Продажа по ДКП

ВРИ: 1.2.7, те пойдет для Гостиницы, апарт комплекса, бизнес центра, возможнополучится внести изменения и подготовить участок под строительство жилья, те посадить жилой многоквартирный многоквартирный дом.

Градостроительный план земельного участка «ГПЗУ» есть, утвержден приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы на основании протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

Подключены и оплачены ТУ (сети): Да

Получены технические условия на подключение к инженерным сетям.

Участок в собственности, смена ВРИ за покупателем. В Москве проходит через доплату, в зависимости от необходимой категории.

Информация о предложении

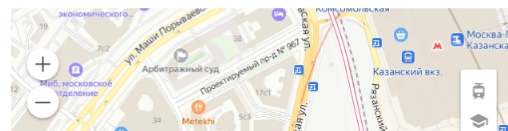
Тип: Участок Номер в каталоге: 2710533456
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 29 соток
 Цена: 235 000 000 ₽
 Цена за сотку: 8 103 448 ₽
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 12/6/2020
 Дата обновления объявления: 6/3/2023

Расположение

Москва, Каланчёвская улица, 15, Красносельский, Москва

- M Красные ворота 367 м
- M Комсомольская 483 м
- M Каланчёвская 506 м
- M Москва Казанская 601 м
- M Москва Ленинградская 800 м
- M Москва Ярославская 812 м
- M Чистые пруды 1.1 км
- M Сретенский бульвар 1.1 км
- M Турневская 1.2 км
- M Сухаревская 1.2 км

● Это предложение ● Похожие предложения




Предложения о продаже особняков свободного назначения
Аналог 1

Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Продажа здания 564 м2 у м. Новокузнецкая в цоо

138 000 000 Р ▼
244 881 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)



8 495 928-06-69

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

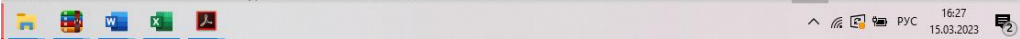
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти"
Компания
На Авито с мая 2017
Реквизиты проверены
Экологический вклад -2 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виталий

О здании



О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 564 м²

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

138 000 000 Р ▼

244 881 Р за м²

8 495 928-06-69

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца


Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти"
Компания
На Авито с мая 2017
Реквизиты проверены
Экологический вклад -2 кг CO₂

Расположение

Москва, Садовническая ул., 22с1
● Новокузнецкая 6–10 мин. ● Третьяковская 11–15 мин.
● Китай-город 16–20 мин. [Скрыть карту](#)



Описание

Продажа здания 564 м2 у м. Новокузнецкая. Здание назначение - Нежилое., основное 1870 г постройки. Часть пристроено в 1980-х. Крыша деревянная двускатная. Планировка зальная/кабинетная. Потолок на первом этаже 2.8 м, второй этаж 2.6 м, мансарда 2.4 м. Ранее в здании располагался банк. Общая площадь здания - 562 м2. Основные помещения - 418 м2. Вспомогательные 144 м2 этажа + антресоль. Главная торговая улица Пятницкая. Участок в собственности 631 м2. Назначение земли - земли населенных пунктов - для объектов общественно - делового значения. Есть парковка во дворе. Соседнее здание справа Гостиница. Станция зарядки автомобилей Мосэнерго. Соседнее здание слева Банк Авангард. Лот (ID) 931503 Объект №3100-931503.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

8 495 928-06-69

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_564_m2_u_m._novokuznetskaya_v_tsao_2516786
173

Особняк в Голиковском переулке, 11

Лот № 1501 | 190802

- Замоскворечье
- Новокузнецкая
- назначение: офис / бизнес-центр, представительство / штаб-квартира
- 380 м²
- 1 этаж, цоколь, мансарда
- смешанная
- с отделкой

- Экспертная оценка
- Цена: ★★★★★
 - Локация: ★★★★★
 - Документы: ★★★★★
 - Состояние дома: ★★★★★



Памятник архитектуры

140 000 000 ₽ ₪ €

368 421 ₽ м²

учет союзи, чтобы
их пользоваться.

[Узнать больше](#)



Экстерьер **Интерьер**

Одноэтажный особняк с цокольным этажом и мансардой в Голиковском переулке в районе Замоскворечье. Особняк после полной реконструкции в 2019 году с новыми инженерными и коммуникационными системами. Внутри выполнена смешанная планировка и современная отделка, что позволит спланировать функциональное пространство и разместить private кабинеты и светлые открытые офисы с большими окнами. На цокольном этаже дополнением к интерьеру послужат потолки со сводами «Монье». В здании установлены системы климат-контроля, пожарной безопасности и видеонаблюдения. В огороженном внутреннем дворе парковка на 3-4 автомобиля. Особняк подойдет для размещения офиса или представительства компании.

Особняк расположен в тихом переулке в окружении красивых церквей, храмов и городских усадеб. Рядом находятся Государственная Третьяковская галерея, филиал Малого театра, парк искусств «МУЗЕОН» и новая Третьяковка. До парка Зарядье, Красной площади, ГУМа и ЦУМа можно дойти за 20 минут. Удобный выезд на Пятницкую улицу, набережную Москвы-реки и Садовое кольцо. Дорога до станции метро «Третьяковская» и «Новокузнецкая» занимает 4 минуты пешком.

спальнич союзи, чтобы
обнее их пользоваться.

[Узнать больше](#)

Особняк расположен в тихом переулке в окружении красивых церквей, храмов и городских усадеб. Рядом находятся Государственная Третьяковская галерея, филиал Малого театра, парк искусств «МУЗЕОН» и новая Третьяковка. До парка Зарядье, Красной площади, ГУМа и ЦУМа можно дойти за 20 минут. Удобный выезд на Пятницкую улицу, набережную Москвы-реки и Садовое кольцо. Дорога до станции метро «Третьяковская» и «Новокузнецкая» занимает 4 минуты пешком.

Особняк в классическом стиле конца XVIII века наиболее известен как «Главный дом городской усадьбы Андреевых». После наполеоновского пожара дом был заново отстроен на старом фундаменте в начале 1820-х годов. Позже здания перешли к Анне Мочаловой из купеческой семьи и мещанину Александру Кудрявцеву, которые реконструировали особняк, значительно увеличив площадь. В советский период все исторические интерьеры были утеряны. В настоящее время сохранен рустованный фасад дома с каннелированными пилястрами с ионическими капителями и муфтами.

<https://osobnyaki.com/v-golikovskom-pereulke-11>

Продажа особняка (здания) 333 м2, район , м. Новокузнецкая

Москва, Замоскворечье, Пятницкая улица, 6/1с9

На печать В избранное Поделиться



Адрес: [Москва, Замоскворечье, Пятницкая улица, 6/1с9](#)

Тип сделки: Продажа

Общая площадь: 333 м²

Метро: Новокузнецкая

Район: Замоскворечье

Этаж: 1

Этажность: 1

Вход в помещение: Отдельный

79 876 044 Р

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР [Рассчитать ипотеку онлайн](#)

КАТАЛОГ УСЛУГИ ИПОТЕКА О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ ИЗБРАННОЕ

16:30 15.03.2023



Продается 2-этажное здание, 1-й этаж - 161 м², 2-й этаж - 172 м². Прилегающая территория под благоустройство, договор аренды земли на 49 лет, назначение-торгово-бытовое, после ремонта и реконструкции, центральные системы вентиляции, пожаротушения и кондиционирования, 5 минут пешком до метро Новокузнецкая и Третьяковская и 15 минут пешком до Кремля. Развитая инфраструктура, во дворе ресторан, рядом множество кафе, Храм Черниговское подворье, удобный выезд на ул.Пятницкая и Б. Ордынка. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС! Собственник ООО, в настоящее время полностью сдаётся в аренду. Лот (ID) 909505. Объект №3100-909505.

<https://zдание-moskva.ru/predlozhenija/Zdaniya-OSZ-osobnyaki/prodazha-osobnyaka-zdaniya-333-m2-rayon-zamoskvoreche-pyatnitskaya-ulitsa-6-1s9-m-novokuznetskaya/>

20 мар, 20:29 708 просмотров, 1 за сегодня


Здание (В), 572,3 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 29С1 [На карте](#)

▲ Павелецкая · 6 мин. пешком ▲ Третьяковская · 12 мин. пешком

▲ Новокузнецкая · 12 мин. пешком

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



145 000 000 Р

253 364 Р за м²

+7 966 064-24-26

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИ/ отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
Документы проверены



572,3 м²
Площадь

2 этажа
Этажность




B
Класс

1913
Год постройки

Продается Особняк площадью 572,3 кв.м. в историческом центре Москвы- район Замоскворечье, в шаговой доступности от м. Павелецкая и в 10 мин. от м. Новокузнецкая и Третьяковская. Особняк имеет два входа, два уличных фасада, закрытый внутренний двор на 10 мм, может быть использован для размещения представительств крупных компаний, различных центров, офисов. Возможен вариант перепланировки - уменьшение количества комнат с увеличением свободного пространства для продюсерских центров, модных домов. Здание является объектом культурного наследия Дом Свешниковой Е.Д., бывшая купеческая усадьба построена по проекту архитектора Сергея Воскресенского в 1913 году, в архитектурном стиле-неоклассицизм.

О здании

| | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|-------------|
| Год постройки | 1913 | Возможное назначение | Свободное |
| Состояние | Типовой ремонт | Категория здания | Действующее |
| Мебель | Есть | Общая площадь | 572,3 м² |
| Линия домов | Первая | | |
| | | | |
| Площадь участка | 0,07 га | Статус участка | В аренде |
| | | | |
| Вход | Отдельный с улицы | | |
| | | | |
| Парковка | Наземная | Количество парковочных мест | 10 |

-  Естественная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Центральное отопление


145 000 000 Р

253 364 Р за м²

 Следить за изменением цены

УСН

+7 966 064-24-26

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость


145 000 000 Р

253 364 Р за м²



 Следить за изменением цены

УСН

+7 966 064-24-26

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
 Документы проверены

<https://www.cian.ru/sale/commercial/280134220/>

Информация о аренде земельных участков, находящихся в собственности Москвы

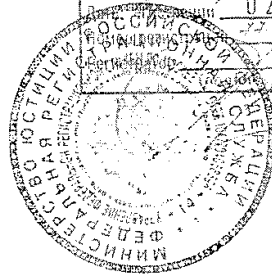
ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ **М** - **01** - **033553**
(Номер договора)
31 **09** **2007**
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:02014:080/001
(Кадастровый №)
13119170
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве **47/04**
Номер регистрационного округа _____
Произведена государственная регистрация _____
02 НОЯ 2007
77:01:02014/080/001-165
БЕДЕЛЬНИНА Ю. В.
(И.О.)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее Департамент), именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», лице Начальника территориально-объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006г. № 33-И-3253/6, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Партнер-Недвижимость", именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Кушнерова Ивана Владимировича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с решением окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 12.04.2007 г. № 10 п. 39, утвержденным распоряжением префекта ЦАО от 04.05.2007г. № 2474-р (от 07.05.2007 г. Рег. № РД4-3168/7), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов), именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,0132 га (в габаритах здания), являющийся частью (кадастровый № 77:01:02014:080/001) земельного участка площадью 0,1940 га (кадастровый № 77:01:02014:080), оформленного на Комитет по культурному наследию г. Москвы в постоянное (бессрочное) пользование, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Садовническая улица, вл. 63, стр.1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания в административных целях.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложение № 2) и план границ земельного участка (Приложение № 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:
- одноэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 08 июня 2031 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной ре-

Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-03.3553
от « 31 » августа 200 7 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____
Землеустроительное дело № 010110526
Общество с ограниченной ответственностью "Партнер-Недвижимость"
Адрес участка: Садовническая улица, вл. 63, стр.1
Кадастровый № 77:01:02014:080,1001

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

| | |
|---|-----------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 132 кв.м. |
| 1.2. Кадастровый квартал | 77:01:02014 |
| 1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП) | 27469 руб. за 1 кв.м. |
| 1.4. Кадастровая стоимость земельного участка | 3625908 руб. |
| 1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости) | 1,5 % |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** **54388.62 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 3.1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).
- 3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011020101120, код ОКАТО 45286560000)

| | | | |
|-------|------------------------------------|---|---|
| 2 | 2.1 | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер | 77-01/0002014-4528 |
| | | Назначение объекта в недвижимости: | Нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Местоположение: | Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 4 |
| | | Площадь: | 143 |
| 2.2 | вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | | 25.12.2018 |
| | номер государственной регистрации: | | 77-01/0002014-4528-77/01/2018-4 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли - продажи недвижимого имущества (два объекта), выдан 12.12.2018 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| 2.3 | | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| 2.3.1 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-4528-77/055/2022-8 |
| 2.3.2 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-4528-77/055/2021-7 |
| 2.3.3 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-4528-77/055/2021-6 |
| 2.3.4 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-4528-77/055/2021-5 |
| 3 | Получить выписку | | Свиридов Сергей Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя Тихомировой Виктории Георгиевны |

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах от данного лица на имущество (имущество) у него объекта недвижимости

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
полное наименование государственного органа

02.09.2022г.

№ КУВИ-001/2022-1518484

На основании запроса от 02.09.2022, поступившего на рассмотрение 02.09.2022, сообщаем, что правообладателем объектом с ограниченной ответственностью "Технопром", ИНН: 7725497174, ОГРН: 1187746801967, в период с 01.09.2012 по 02.09.2022 принадлежал (принадлежит) следующие объекты недвижимости:

| | | | |
|-------|------------------------------------|---|---|
| 1 | 1.1 | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77-01/0002014-1142 |
| | | Назначение объекта в недвижимости: | Нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Местоположение: | Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63 строен. 6 |
| | | Площадь: | 439.3 |
| 1.2 | вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | | 26.12.2018 |
| | номер государственной регистрации: | | 77-01/0002014-1142-77/01/2018-4 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли - продажи недвижимого имущества (два объекта), выдан 12.12.2018 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| 1.3 | | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| 1.3.1 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-1142-77/055/2022-8 |
| 1.3.2 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-1142-77/055/2021-7 |
| 1.3.3 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-1142-77/055/2021-6 |
| 1.3.4 | | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01/0002014-1142-77/055/2021-5 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. |

ЕГРН

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
полное наименование государственного органа

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2022, поступившего на рассмотрение 15.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| | | Раздел 1 Лист 1 | |
| | | Здание | |
| | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
| 15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-161155226 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77-01.0002014.1142 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 77-01.0002014 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 22.05.2012 | |
| Решение присвоения государственной учетной номер: | | Идентификационный номер 348/12; Условный номер 2102139 04 03 1902 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 542595 | |
| Местоположение: | | Москва, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 63, строен. 6 | |
| Площадь, кв.м: | | 439.3 | |
| Назначение: | | Нежилое | |
| Наименование: | | нежилое здание | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 2, в том числе подземных: 1 | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | 1820 | |
| Год завершения строительства: | | 1820 | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 25734892.49 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | 77-01.0002014.5234, 77-01.0002014.5235, 77-01.0002014.80 | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | | 77-01.0002014.3895, 77-01.0002014.3896, 77-01.0002014.3897, 77-01.0002014.3898, 77-01.0002014.3899, 77-01.0002014.3900, 77-01.0002014.3901, 77-01.0002014.3902 | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус земли об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Свиридов Сергей Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя Тихомировой Виктории Георгиевны | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. |

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах:

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | Раздел 2 Лист 2 | |
| | | Здание | |
| | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
| 15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-161155226 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77-01.0002014.1142 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕЛНОПРОМ", ИНН: 7725497174, ОГРН: 1187746801967 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 77-01/0002014-1142-77/01/2018-4 26.12.2018 15:41:27 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | дата государственной регистрации: | 30.09.2021 13:01:07 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-01.0002014.1142-77/055/2021-7 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Не определено | |
| | основание государственной регистрации: | Выписка № 572572387 из постановления № 894521909/7723 (ИП № 229894/21/77023-ИП от 2021-08-23, возбужденной на основании ИД № 20-44-004-002/46/01 от 2021-01-08, выданный орган: ОБЪЕДИНЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ИНСПЕКЦИЙ ГОРОДА МОСКВЫ), № 894521909/7723, выдан 27.09.2021, Царьковский ОСП | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об утратившем залоге и о договоре утратившим залогом, если такой договор заключен для утратившим залогом: | данные отсутствуют | |

| Здание вид объекта недвижимости | | | |
|--|--|---|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2. 3 | Всего разделов. 4 | Всего листов выписки. 13 |
| 15.09.2022г. № КУВН-001/2022-161155226 | | | |
| Календарный номер: | | 77.01.0002014.1142 | |
| 5.2 | вид | Запрещение регистрации | |
| | дата государственной регистрации: | 27.09.2021 17:52:16 | |
| | номер государственной регистрации: | 77.01.0002014.1142-77.055/2021-6 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | |
| | цель, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | |
| | основание государственной регистрации: | Выписка № 5716702410 из постановления № 205842584/7703 (ИП № 59018/21/77005-ИП от 2021-08-10, возмуждаемый на основании И.Д. № ФС 037904603 от 2021-07-29, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы, № 205842584/7703, выдан 22.09.2021, Девятиклассный ОП) | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5.3 | вид | Запрещение регистрации | |
| | дата государственной регистрации: | 15.07.2021 17:45:39 | |
| | номер государственной регистрации: | 77.01.0002014.1142-77.055/2021-5 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | |
| | цель, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | |
| | основание государственной регистрации: | Выписка № 5610718934 из постановления № 2050113746/7743 (ИП № 4653300/21/77043-ИП от 2021-05-28, возмуждаемый на основании И.Д. №65211 от 2021-05-27, выданный орган: Исполнительная Федеральная налоговая служба №25 по г. Москве), № 2050113746/7743, выдан 21.06.2021, МОСП по ИФН | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| Здание вид объекта недвижимости | | | |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2. 3 | Всего разделов. 4 | Всего листов выписки. 13 |
| 15.09.2022г. № КУВН-001/2022-161155226 | | | |
| Календарный номер: | | 77.01.0002014.1142 | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации (без личного участия правообладателя или его законного представителя): | данные отсутствуют | |
| 10 | Права/обременения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

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


Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4. 1 | Всего разделов. 4 | Всего листов выписки. 13 |
| 15.09.2022г. № КУВН-001/2022-161155226 | | | |
| Календарный номер: | | 77.01.0002014.1142 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| | | | |

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

| Здание вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5. 8 | Всего разделов. 4 | Всего листов выписки. 13 |
| 15.09.2022г. № КУВН-001/2022-161155226 | | | |
| Календарный номер: | | 77.01.0002014.1142 | |
| Номер этажа (этажей): | | 0 | |
| <p>подвал Садовническая ул д83 с6</p> | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| Здание | | | |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
| 15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-161155236 | | | |
| Кадстровый номер: 77:01.0002014.1442 | | | |
| Номер этажа (этажей): 2 | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
информационно-сервисный центр государственной регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2022, поступившего на рассмотрение 15.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Здание | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 7 | |
| 15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-161155237 | |
| Кадстровый номер: 77:01.0002014.4528 | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01.0002014 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.08.2012 |
| Ранжированный кадастровый учетный номер: | Идентификатор номер 348/12; Условный номер 2102129 04 03 1902 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 242/582 |
| Местоположение: | Москва, Замоскворецкий, ул. Саловническая, д. 63, строен. 4 |
| Площадь, кв.м: | 143 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | нежилое здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 1 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1917 |
| Год завершения строительства: | 1917 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 896908.68 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01.0002014.5235, 77:01.0002014.80 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:01.0002014.4774, 77:01.0002014.4775 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Статус здания об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "заключенные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Савицкий Сергей Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа № от имени заявителя Тихомировой Викторий Гергьевич |

раздел 1 Лист 1

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

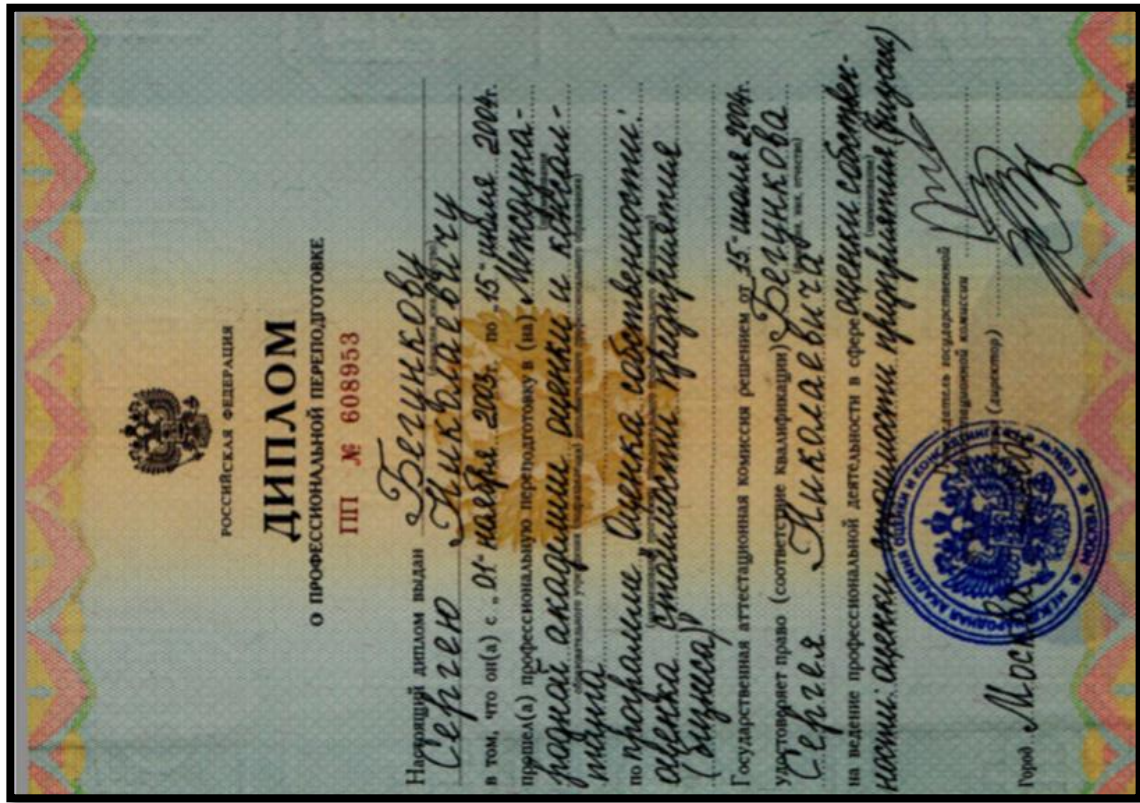
Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 7 | |
| 15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-161155237 | |
| Кадстровый номер: 77:01.0002014.4528 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): 1.1 Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОПРОМ", ИНН: 7725491174, ОГРН: 118774801967 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Собственность 77:01.0002014.4528-77:011/2018-4 25.12.2018 18:40:53 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1 данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| 5.1 | вид: Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: 30.09.2021 13:01:07 |
| | номер государственной регистрации: 77:01.0002014.4528-77:055/2021-7 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено |
| | основание государственной регистрации: Выписка № 5725722387 из постановления № 894521909/7723 (ИП № 238994/21/77023-ИП от 2021-08-22, возбужденный на основании ИЦ: № 20-44-Р04-00246 01 от 2021-01-08, выданный орган: ОБЪЕДИНЕННЫЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИЧЕСКИЕ ИНСПЕКЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ, № 894521909/7723, валидн 27.09.2021, Народинский ОСП. |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют |

таблица 1

| Здание | |
|--|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 7 | |
| 15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-161155237 | |
| Кадстровый номер: 77:01.0002014.4528 | |
| 5.2 | вид: Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: 27.09.2021 17:52:16 |
| | номер государственной регистрации: 77:01.0002014.4528-77:055/2021-6 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено |
| | основание государственной регистрации: Выписка № 5716702410 из постановления № 205842584/7705 (ИП № 89018/21/77005-ИП от 2021-08-10, возбужденный на основании ИЦ: № Ф-03704603 от 2021-07-20, выданный орган: Аудиторский суд города Москвы), № 205842584/7705, валидн 22.09.2021, Даниловский ОСП. |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют |
| 5.3 | вид: Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: 15.07.2021 17:45:39 |
| | номер государственной регистрации: 77:01.0002014.4528-77:055/2021-5 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено |
| | основание государственной регистрации: Выписка № 5610718934 из постановления № 2050113749/7743 (ИП № 4653300/21/77043-ИП от 2021-05-28, возбужденный на основании ИЦ: №8321 от 2021-05-27, выданный орган: Исполнительная налоговая служба №25 по г. Москве), № 2050113749/7743, валидн 21.06.2021, МОСПИ по ИПИ |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют |





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001925 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вмен в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001925 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Бегунов Сергей Николаевич**
Паспортные данные: Сер. 2407 №342949 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-002) 12.10.2007
Адрес регистрации: 121108, г. Москва, ул. Кашинская, д. 50, кв./оф. 27
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info-nsk@ingos.ru, тел: (495) 936-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя, имеющие место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиком и при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет плательщика.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бегунов Сергей Николаевич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
Артюховский С.Ю., Подпись ответственного лица в области страхования и профессионального риска, действующий на основании Лицензии №036432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и страхования Договором № 433-121121/21 от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»



Приложение 4. Фотографии объектов оценки

