



ПРЕМЬЕР

Лобов В.А.

ОТЧЕТ № 783

**об определении рыночной стоимости
нежилых помещений**

стоимость определена на: 24.04.2023г.

дата составления отчёта: 16.05.2023г.

**Заказчик -
ООО «ТФ «Весы - 11»**

**Исполнитель -
Частнопрактикующий оценщик
Лобов В.А.**

Сопроводительное письмо

**Конкурсному управляющему
ООО «ТФ «Весы - 11»
Шупе Т.О.**

Уважаемая Татьяна Олеговна,

На основании договора на оказание услуг по оценке № 44о от «24» апреля 2023 г. Лобов В.А. произвел расчет и подготовил отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости по состоянию на «24» апреля 2023г. года, а именно:

- 1. Нежилое помещение площадью 919,1 кв.м., к.н. 77:01:0001088:2455, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1.*
- 2. Нежилое помещение площадью 173,2 кв.м., к.н. 77:01:0001091:3115, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6.*
- 3. Нежилое помещение площадью 160,1 кв.м., к.н. 77:01:0001090:3155, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6.*

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Расчеты произведены в соответствии Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Федеральными стандартами оценки федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1); федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2); федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3); федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4); федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5); федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6); утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «24» апреля 2023г. рыночная стоимость оцениваемого помещения составляет:

856 018 000 (Восемьсот пятьдесят шесть миллионов восемнадцать тысяч) рублей, в т.ч.:

№	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	77:01:0001088:2455	г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1	573 979 000,00
2	77:01:0001091:3115	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6	145 510 000,00
3	77:01:0001090:3155	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6	136 529 000,00

По вопросам, связанным с настоящим Отчетом, а так же по иным оценочным вопросам, которые могут возникнуть в ходе ведения Вашей деятельности, обращайтесь, пожалуйста, непосредственно к нам.

Оценщик



Лобов В.А.

Содержание

Сопроводительное письмо	2
1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Заявление о соответствии	7
1.4. Сведения о Заказчике оценки	8
1.5. Сведения об Оценщике.....	8
1.6. Допущения и ограничивающие условия	9
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.8. Источники информации.....	11
1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	12
2. Основные понятия и процедура оценки	14
3. Анализ рынка.....	20
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.	20
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	25
3.3 Анализ спроса и предложения на рынке продажи к которому может быть отнесен оцениваемый объект	28
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	31
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	34
3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	38
3.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	39
4. Социально-экономическое положение Московской области в 2022г.	40
5. Описание оцениваемого имущества	41
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	44
7. Методология оценки	46
7.1. Краткое описание подходов к оценке.....	46
7.2. Затратный подход.....	46
7.3. Сравнительный подход	51
7.4. Доходный подход	54
7.5. Согласование результатов.....	55
8.1 Сравнительный подход	56
8.2 Доходный подход	61
9. Итоги.....	67
9.1. Обобщение результатов	67
9.2. Результаты оценки.....	68
9.3. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	68
10. Приложения.....	69

1. Общие сведения**1.1. Основные факты и выводы**

Наименование	Описание
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1 Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6
Сведения об объекте оценки, идентифицирующие объект оценки	1. Нежилое помещение площадью 919,1 кв.м., к.н. 77:01:0001088:2455, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1. 2. Нежилое помещение площадью 173,2 кв.м., к.н. 77:01:0001091:3115, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6. 3. Нежилое помещение площадью 160,1 кв.м., к.н. 77:01:0001090:3155, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 44о от «24» апреля 2023 г.
Цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей купли-продажи, в том числе на торгах
Дата проведения оценки	«24» апреля 2023г.
Дата составления Отчета	«16» мая 2023г.
Порядковый номер отчета	783
Оцениваемые права	Право собственности принадлежит ООО «ТФ «Весы - 11»
Заказчик и его реквизиты	ООО "ТФ «Весы - 11" ОГРН 1027700299318 от 10 октября 2002 г. ИНН/КПП 7702021452/770201001 Юридический адрес: 107045, город Москва, ул. Сретенка, д.27 к.1
Исполнитель	Лобов В.А.
Место нахождения Исполнителя и его реквизиты	603087, г.Н.Новгород, ул. Богдановича 4/1, кв.119
Место нахождения Ассоциации СРО «Экспертный совет» и его реквизиты	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2 101000, город Москва, Потаповский пер, д. 16/5 стр. 1, мансарда 3 кабинет 2,3,4,5,7,14
Сведения о членстве в СРО:	Лобов Владимир Алексеевич является действительным членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (№ по реестру 962 от 12 марта 2013 года)
Страхование ответственности	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2000SB4001848 от 20.05.2020г., выдан СОАО «ВСК», срок действия с 01.06.2020г. по 31.05.2023г. Страховая сумма 300 000 руб.
Используемые стандарты	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1); федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2); федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3); федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4); федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5); федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6); утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденный Приказами Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	856 018 884,70 руб.
Доходный подход	242 028 749,12 руб.
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	856 018 000 (Восемьсот пятьдесят шесть миллионов восемнадцать тысяч) рублей

1.2. Задание на оценку

№ п/п	Параметр	Значение
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	1. Нежилое помещение площадью 919,1 кв.м., к.н. 77:01:0001088:2455, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1. 2. Нежилое помещение площадью 173,2 кв.м., к.н. 77:01:0001091:3115, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6. 3. Нежилое помещение площадью 160,1 кв.м., к.н. 77:01:0001090:3155, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6.
2	Цель оценки	Для целей купли-продажи, в том числе на торгах
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Рыночная стоимость.
5	Предпосылки стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей ведения бухгалтерского учета по ФСБУ 6/2020). В данном отчете предпосылки стоимости отсутствуют.
6	Основания для установления предпосылок стоимости	нет
7	Дата оценки Основание для проведения оценки	24.04.2023 Договор № 44о от «24» апреля 2023 г.
8	Специальные допущения	Оценка рыночной стоимости производится без учета обременений
9	Иные существенные допущения	Осмотр не проводить Иные существенные допущения, которые не являются специальными отсутствуют
10	Ограничения оценки	нет
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Основной том(а) – на бумажном носителе, приложения – в форме электронного документа(ов).
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	нет
14	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписки ЕГРН на помещения

№ п/п	Параметр	Значение
15	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	нет
16	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Заказчик оценки, суд
17	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
18	Специфические требования к отчету об оценке	нет
19	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	нет

1.3. Заявление о соответствии

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

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями, являющимися частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.

6. Объектом оценки является нежилые помещения, поэтому Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"

(приложение N 1); федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2); федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3); федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4); федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5); федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6); утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик: ООО "ТФ «Весы - 11"

ОГРН 1027700299318 от 10 октября 2002 г.

ИНН/КПП 7702021452/770201001

Юридический адрес: 107045, город Москва, ул. Сретенка, д.27 к.1

1.5. Сведения об Оценщике

Оценщик: Лобов Владимир Алексеевич (паспорт серия 2209 № 529172, выдан 29.03.2010 ОУФМС России по Нижегородской обл., прописан: г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119)

Информация о членстве в СРО: член Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" регистрационный номер в реестре оценщиков № 962. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 826975 от 18.06.2012г. Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2000SB4001848 от 20.05.2020г., выдан СОАО «ВСК», срок действия с 01.06.2020г. по 31.05.2023г. Страховая сумма 300 000 руб. Стаж работы оценщиком с 18.06.2012г.

Контактная информация: 8 908 756 8888; почтовый адрес: 603087, г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119, электронная почта: appraise_me@bk.ru.

Оценщик объекта оценки не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ.

Иные специалисты и эксперты для оценки не привлекались.

Место нахождения Ассоциации СРО «Экспертный совет»:

101000, город Москва, Потаповский пер, д. 16/5 стр. 1, мансарда 3 кабинет 2,3,4,5,7,14

ИНН 7709443904, КПП 770901001

Реквизиты исполнителя:

Адрес: 603087, г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119

Номер счёта: 4081 7810 5083 1001 8417

Банк получателя: АО «Альфа-Банк», г. Москва

БИК: 044525593

ИНН Банка: 7728168971

КПП Банка: 770801001

1.6. Допущения и ограничивающие условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- 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), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка

нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет» действуют в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

1.8. Источники информации

Информация Заказчика

Мы использовали следующую информацию, предоставленную Заказчиком, устанавливающую количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписки ЕГРН на помещения

Иные источники информации

Самостоятельно, основываясь на целях оценки и задачах оценки, Оценщик использовал информацию сети Интернет. Ссылки на использованную информацию приводятся в тексте данного отчета.

1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки осмотр не проводился.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;

6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. Основные понятия и процедура оценки

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и

предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. 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. 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.

Сравнительный подход – 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).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. 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. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную

стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

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

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

3. Анализ рынка

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта.

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 макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, 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 всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, 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, развиваются, повышая уровень жизни своего населения.

В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов. В этих же целях осуществляется военное давление и

сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям.

Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов. США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

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 Западную 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. 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, накапливать золотовалютные резервы.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России 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, к изменению однополярного мироустройства.

Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические 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 самой перспективной.

Основные экономические показатели России(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		2021г.		
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-1,7
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	-1,7
		2021г.	Янв-окт 2022г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,1	
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,0	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений	+12,7	+21,5	
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+0,9	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-2,1	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	0,0	
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,3	
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,9	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-5,9	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,5	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,9	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-сент 2022	
19.	- номинальная	+9,8	+12,6	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,0	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5	
22.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)			
23.	- производственная	+28,6	+14,4	
24.	- потребительская	+6,7	+14,1	
		(в текущих ценах)		
		2021/2020, %	На 01.10.2022, %	
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,5-6,4 р)	-2,7	
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1	
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторской задолж.	4,9 % от кредиторской	
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+29,9	
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,3	
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6	
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%	
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+0,1	
33.	Доходы консолидированного бюджета		+20,0	
34.	Международные резервы (ЗВР), на 25.11.22г. 567,5 млрд. долл. США	+8,3	-8,4	
35.	Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0	
36.	Государственный внешний долг, на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США	+5,3	-5,6	

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой

поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики.

Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет.

Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых

городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы). Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Московской области имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных торговых сооружений на рынке продажи и аренды.

Сегментация земельных участков

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками,

относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

Так как, согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является нежилое помещение, с учетом анализа предоставленных документов Оценщик делает вывод, что его можно отнести к офисно-торговой недвижимости.

3.3 Анализ спроса и предложения на рынке продажи к которому может быть отнесен оцениваемый объект

Все сегменты коммерческой недвижимости Московского региона в первой и второй половине 2022 года столкнулись с падением спроса и увеличением предложения.

Динамика цен, спроса и предложения.

Складская недвижимость – уровень вакансии 600 000 кв. м, или 3,3% общего объема, при этом только за полгода объем доступных площадей вырос в 8 раз. На данный момент ставка аренды составляет 5500 рублей за квадратный метр в год, что составило уровень падения на 2% - 4% по сравнению с началом года. Можно ожидать роста вакантных складских площадей ещё на 10%-15% к началу следующего 2023 года и падение цен за аренду еще на 5% - 10%.



Офисная недвижимость - свободных площадей на рынке все больше. Доля вакантных офисов за 7 месяцев 2022 г. выросла на 7,5%-7,7%. Предложение офисов во временное пользование увеличилось за 7 месяцев в 10 раз – ориентировочно с 30 000 квадратных метров до 300 000 кв.м.

Основная причина роста вакансии в офисах - это сокращение присутствия или полный уход из России иностранных компаний.

В среднем ставки составляют приблизительно 28 000 рублей за квадратный метр в год для помещений класса «А» и 19 000 рублей в сегменте класса «В», что ниже уровня 2021 г. на 3-4%. Будущее восстановление рынка будет связано с исключительно российскими компаниями, плюс государственные структуры и компании с госучастием.

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости								
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	37 800	156 300	92 600	45 700	285 700	154 600	45 700	260 500	137 20
	Северо-восток	до ≈10 км	40 700	155 000	93 100	40 700	236 800	117 700	40 700	225 000	112 70
	Восток	до ≈12 км	37 500	122 000	86 300	37 500	323 900	132 800	30 100	289 400	113 00
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	134 700	89 000	33 800	343 600	163 800	34 700	255 900	141 40
	Юг	до ≈10 км	33 800	175 500	104 000	41 400	340 400	166 000	59 600	271 500	147 20
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 100	137 700	45 500	350 000	202 900	50 000	299 700	170 20
	Запад	до ≈10 км	40 000	159 700	106 400	40 000	358 400	188 200	46 200	312 100	163 90
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 400	119 900	52 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 70
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	71 200	36 800	212 500	91 100	51 100	147 900	79 50
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	30 000	101 400	61 700	30 600	214 300	98 900	38 800	171 200	88 70
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 100	108 100	50 800	20 100	220 400	74 300	21 600	142 900	67 40
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	17 000	92 000	57 900	25 200	211 100	86 200	30 000	155 200	79 40
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 100	64 400	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 70
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 700	117 200	69 600	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 90
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 600	84 700	55 800	27 000	250 000	89 100	29 600	176 500	69 90
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	40 000	150 800	85 500	34 600	275 200	133 000	40 000	203 200	118 00
от ≈30 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 200	48 700	19 000	150 000	68 700	23 000	128 000	60 80
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	93 800	43 800	15 200	144 100	68 700	15 200	116 400	59 50
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	78 000	36 500	15 000	123 500	63 800	17 100	100 500	52 90

Торговые центры. В сегменте торговых центров тенденции разнонаправленные: крупные объекты страдают от потери трафика и арендаторов, а небольшие районные ТЦ демонстрируют рост. Наблюдается тренд на открытие малоформатных торговых центров (они формируют 80% всего объема нового строительства в этом году в г. Москве), а также проектов транспортно-пересадочных узлов. В районных торговых объектах процент вакантных площадей стремится к нулю: 1-2 свободных помещения и парочка под ротацию, а трафик и обороты ритейлеров даже растут. В Москве уровень вакансий свободных площадей в ТРЦ вырос на 2.5% с начала лета достигнув планки 13-14% от общего объема данного сегмента.

Гостиницы и отели. Гостиничный сегмент недвижимости даже в Москве не смог так восстановиться от отмены ковидных ограничений. Без иностранных гостей восстановить традиционную летнюю загрузку не получается. Потери в тарифе составили в среднем от 5 до 15%. Загрузка объектов самых высоких сегментов упала в 2-3 раза, средних сегментов снизилась примерно в 1,5 раза. Меньше всего пострадала загрузка гостиниц низких ценовых сегментов на 1%-3%. Загрузка люксовых гостиниц Москвы упала на 20%.

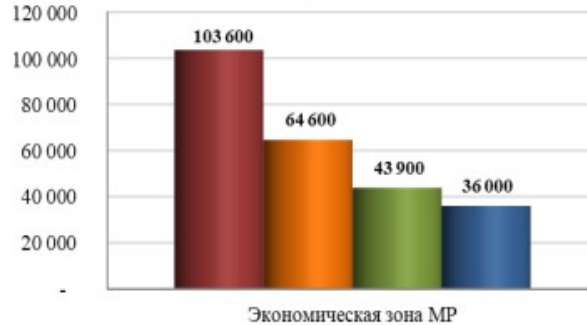
Росту сегмента мешает отсутствие туристов-иностранцев и низкая деловая активность. Многие компании продолжают работать в дистанционном или смешанном формате, что ведет к снижению количества бизнес - поездок. Сильно просел сегмент деловых мероприятий, и это тоже влияет на загрузку отелей, особенно крупных объектов в больших городах.

2. Инвестиции в коммерческую недвижимость г. Москвы и области

Что касается инвестиций в коммерческую недвижимость, то вторая половина 2022 года оказалась самой худшей за 10-15 лет - все сегменты коммерческой недвижимости привлекли на -45% меньше средств. По общему итогу 2-го полугодия 2022 года вложения в коммерческую недвижимость Москвы и региона распределились следующим образом:

офисный сегмент занял 47% от объема всех сделок (преимущественно за счет закрытия нескольких перенесенных с 2021 года крупных сделок)
доля торгового сектора составила 23%
складской сегмент привлек 15%.

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (НДС)



3.Общее резюме

В коммерческой недвижимости Москвы и столичном регионе тенденция пока сохраняется негативной - откладываются на неопределенный срок в основном сделки, находящиеся на начальной стадии подготовки. В торговом секторе фиксируются отдельные попытки разорвать действующие договоры. Доля отказов не превышает показателей прошлого года — 4-5% от общего объема.

Московские юристы отмечают рост интереса, как к оформлению доверенностей, так и к консультациям по доверительному управлению активами. Доверенности на распоряжение недвижимым имуществом выдают как физические лица, в первую очередь мужчины, так и руководители компаний, спасающиеся от мобилизации в других странах.

Фиксируется увеличение количества запросов на оформление документов, касающихся передачи недвижимости во временное владение, пользование или управление третьим лицам на период мобилизации.

Во втором и третьем кварталах 2022 года было реализовано большое количество объектов с торгов (в том числе и по банкротству): примерно каждое второе приобретение коммерческого объекта совершалось посредством аукциона (29% от общего объема).

Источники:

<https://dzen.ru/a/YzaHSxSbgyjhIxpN>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может

быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Табл. При мониторинге рынка продажи и аренды помещений в районе расположения оцениваемых были выявлены следующие предложения:

Продажа								
№	Адрес	Площадь	Стоимость	1 кв.м./руб.	Ремонт	От метро	Этаж	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Большая Сухареvская пл., 16/18С2	80,20	55 000 000,00	685 785,54	Стандарт	6 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/282816874/
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 44С2	1 590,00	1 100 000 000,00	691 823,90	Стандарт	7 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/285121034/
3	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Сретенка, 7	92,40	70 000 000,00	757 575,76	Стандарт	5 мин	2	https://www.cian.ru/sale/commercial/263102860/
4	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 21	3 564,00	2 400 000 000,00	673 400,67	Стандарт	8 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275744/
5	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Малый Сухареvский пер., 4С1	1 380,00	621 000 000,00	450 000,00	Стандарт	9 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/285120924/
6	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Колокольников, 6С1	64,00	29 990 000,00	468 593,75	Стандарт	7 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/284561708/
7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Даев, 31С1	111,80	54 000 000,00	483 005,37	Стандарт	7 мин	-1	https://www.cian.ru/sale/commercial/274944046/
8	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Козловский пер., 3/2	209,30	115 000 000,00	549 450,55	Стандарт	2 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/279456978/
9	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Тургеневская пл., 2	143,00	69 999 998,00	489 510,48	Стандарт	1 мин	6	https://www.cian.ru/sale/commercial/280346716/
	Диапазон от руб./кв.м.	450 000,00	До руб./кв.м.	757 575,76				
Аренда								
№	Адрес	Площадь	Стоимость	1 кв.м./руб. в год	Ремонт	От метро	Этаж	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Малый Головин, 5	390,00	1 040 000,00	32 000,00	Стандартный	5 мин	5	https://www.cian.ru/sale/commercial/280346716/

2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Сретенский бул., 7/1с3	1 570,00	4 055 834,00	31 000,01	Стандартный	4 мин	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/286538469/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 38С1	250,00	600 000,00	28 800,00	Стандартный	2 мин	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/286171492/
4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Рыбников, 8	1 571,00	4 058 416,00	30 999,99	Стандартный	5 мин	1	https://www.cian.ru/rent/commercial/285451274/
5	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Ащеулов, 2с1	228,40	479 640,00	25 200,00	Стандартный	6 мин	4	https://www.cian.ru/rent/commercial/285209861/
6	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Луков, 8	600,00	1 399 999,00	27 999,98	Стандартный	5 мин	1	https://www.cian.ru/rent/commercial/283053368/
7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Селиверстов, 2/24	159,00	419 999,00	31 698,04	Стандартный	3 мин	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/286697528/
8	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 14	130,00	350 000,00	32 307,69	Стандартный	6 мин	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/276863688/
9	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Пушкирев, 9	300,00	900 000,00	36 000,00	Стандартный	6 мин	4	https://www.cian.ru/rent/commercial/260214708/
	Диапазон от руб./кв.м.	25 200,00	До руб./кв.м.	36 000,00				

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже земельных участков, расположенных в одной ценовой зоне с объектом оценки, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в

доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления относительно центра административного образования;
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;

Площадь объекта.

На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м в зависимости от общей площади: чем больше площадь участка, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для коммерческой недвижимости.

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,631
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,30	0,619

Источник информации: *Statrielt.ru* октябрь 2022г.

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторговывание).

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

№	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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,80	0,92	0,87	0,89	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,69	0,91	0,83	0,86	0,82	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

Источник информации: *Statrielt.ru* октябрь 2022г.

Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода

Этаж расположения

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,81	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,07	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,06	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,03	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,96	0,94
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,96	0,93

Б. При аренде объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,02	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	0,95	0,95
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,97	0,94

Источник информации: *Statrielt.ru* октябрь 2022г.

Удаленность от метро

Таблица 96. Поправка на удалённость от метро, г. Москва от компании «Atlant appraisal».

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

Источник: Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2021.

Наличие отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Источник информации: *Statrliet.ru* октябрь 2022г.

3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Московской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - Не выявлены.

Ценообразующие факторы для жилого дома не учитывались. Пояснения в разделе НЭИ данного отчета.

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

Ключевыми факторами, замедляющими развитие рынка коммерческой недвижимости и снижение спроса, остались снижение нефтегазовых доходов и отток капитала за рубеж. Цены на коммерческую недвижимость в рублевом эквиваленте практически не изменились, а ставки снизились, что может свидетельствовать о влиянии негативных тенденций в макроэкономике на рынок коммерческой недвижимости. Соответственно снизилась доходность недвижимости. В 2021 и 2022 годах рынок всей недвижимости находится под воздействием отрицательных внешних факторов, что никак не будет способствовать его активному развитию. И даже после того как стране удастся развернуть экономику вспять, реабилитация всех ее отраслей, налаживание новых деловых связей, возрождение бизнеса займет более двух лет. Однако, земельные участки находятся в точке «замирания», где невозможно предсказать точную тенденцию к развитию спроса на них. Возможности к реализации различных типов объектов недвижимости на них расширяет границы заинтересованности потенциальных инвесторов, не смотря на затраты, связанные с возможным переоформлением назначения участка.

4. Социально-экономическое положение Московской области в 2022г.

Индекс промышленного производства¹) в январе-августе 2022 г. по сравнению с январем-августом 2021 г. составил 106,5%, с июлем 2022 г. – 101,2%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-августе 2022 г. по сравнению с январем-августом 2021 г. составил 108,2%, с июлем 2022 г. – 101,2%

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-августе 2022 г. по сравнению с январем-августом 2021 г. составил 98,0%, с июлем 2022 г. – 99,8%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в августе 2022 г. составил 141688,5 млн рублей или 111,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 95,1% к июлю 2022 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - августе 2022 г. составил 941747,2 млн рублей или 104,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в августе 2022 г. на 59135,5 млн рублей или 113,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-августе 2022 г. на 403809,0 млн рублей или 103,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В августе 2022 г. оборот оптовой торговли по предварительным данным составил 2855,8 млрд рублей или 80,9% (в сопоставимых ценах) к августу 2021 г. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,2% оборота оптовой торговли

В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары – 98,6%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце августа 2022 г. составила 28059,15 рублей и за месяц уменьшилась на 0,9%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 7,7%

Источник: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank>

5. Описание оцениваемого имущества

Описание объекта оценки осуществлено на основании документов, представленных Заказчиком:

1. Нежилое помещение площадью 919,1 кв.м., к.н. 77:01:0001088:2455, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1.

Данные Росреестра:

Кадастровый номер	77:01:0001088:2455
Адрес	г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1
Тип	Объект капитального строительства

Статус объекта	Активный
Дата постановки на кадастровый учет	17.02.2014
Зарегистрированные права или ограничения	Есть данные в разделе права/ограничения
Дата обновления информации по объекту в базе	27.04.2023 14:43:09
Связи с другими объектами Новое!	Посмотреть
Этаж	1
Площадь	919,1 кв.м.
Кадастровая стоимость	210 138 593,94 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2021
Дата внесения стоимости	26.12.2021
Наличие границ Новое!	Не проверено

Тип	Помещение
Назначение	Нежилое

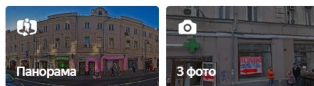
Ввод в эксплуатацию	
Завершение строительства	
Этажность	
Материал стен	
Подземная этажность	

Форма собственности

улица Сретенка, 27с1
улица Сретенка, 27с1, Москва, 107045
Координаты: 55.771322, 37.632134 ...

[Маршрут](#) [Значки](#) [Поделиться](#)

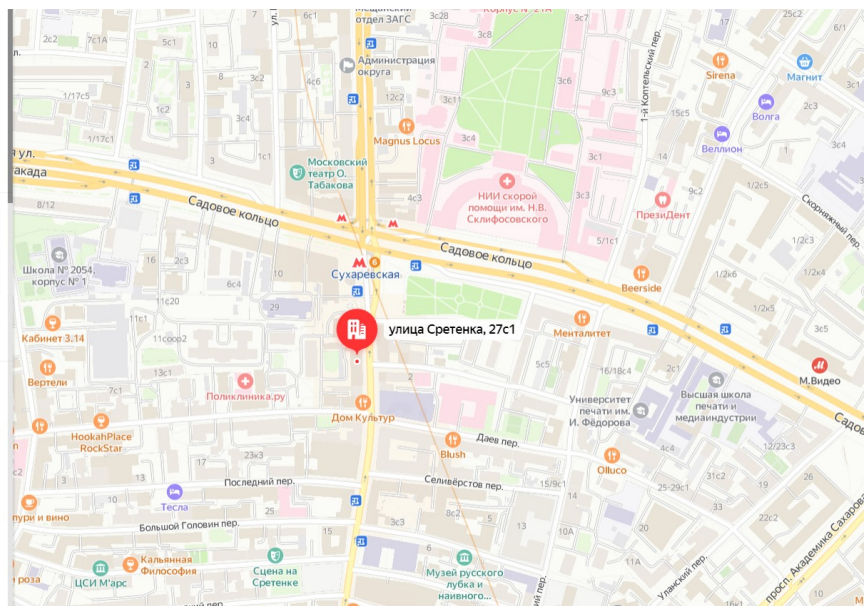
[Обзор](#) [Службы](#) [Организации внутри](#)



[Добавить фото](#)

Как добраться

- Сухаревская 123 м
- Метро Сухаревская 106 м
- Такси от 209Р
- Показать парковки



Общий вид прилегающей территории



2. Нежилое помещение площадью 173,2 кв.м., к.н. 77:01:0001091:3115, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6.

Данные Росреестра:

Кадастровый номер	77:01:0001091:3115
Адрес	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6
Тип	Объект капитального строительства

Статус объекта	Активный
Дата постановки на кадастровый учет	22.09.2014
Зарегистрированные права или ограничения	Есть данные в разделе права/ограничения
Дата обновления информации по объекту в базе	27.04.2023 14:47:02
Этаж	0
Площадь	173,2 кв.м.
Кадастровая стоимость	39 841 973,67 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2021
Дата внесения стоимости	26.12.2021
Наличие границ Новое!	Не проверено
Тип	Помещение
Назначение	Нежилое
Ввод в эксплуатацию	
Завершение строительства	
Этажность	
Материал стен	
Подземная этажность	
Форма собственности	

3. Нежилое помещение площадью 160,1 кв.м., к.н. 77:01:0001090:3155, расположенное по адресу: Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6.

Кадастровый номер	77:01:0001090:3155
Адрес	г.Москва, пер.Сергиевский Большой, д.24, стр.6
Тип	Объект капитального строительства
Статус объекта	Активный
Дата постановки на кадастровый учет	17.02.2014
Зарегистрированные права или ограничения	Есть данные в разделе права/ограничения
Дата обновления информации по объекту в базе	27.04.2023 14:46:38
Этаж	1
Площадь	160,1 кв.м.
Кадастровая стоимость	36 996 652,47 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2021
Дата внесения стоимости	26.12.2021
Наличие границ Новое!	Не проверено
Тип	Помещение
Назначение	Нежилое
Ввод в эксплуатацию	
Завершение строительства	
Этажность	
Материал стен	
Подземная этажность	
Форма собственности	

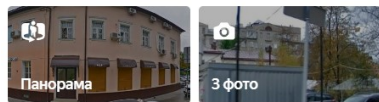
Большой Сергиевский переулоч, 24с6

Большой Сергиевский переулоч, 24с6, Москва, 107045

Координаты: 55.768441, 37.630921 ...



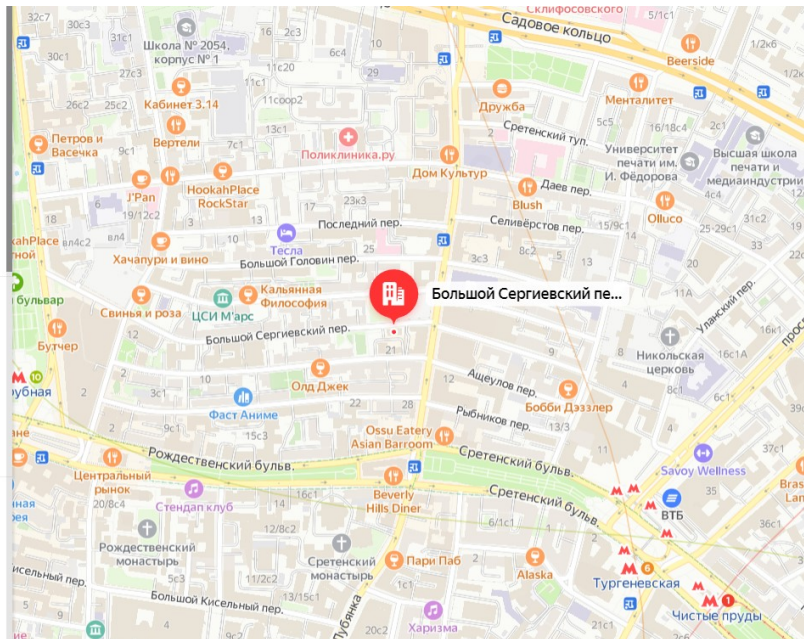
[Обзор](#) [Службы](#) [Организации внутри](#)



Добавить фото

Как добраться

- Сухаревская 490 м
- Сретенка 163 м



Общий вид прилегающей территории



Возможен подъезд по асфальтовой дороге.

Ограничение – Ипотека в силу закона.

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно требованиям ФСО при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Критерий физической возможности: физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности: законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности: все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Объект оценки – нежилые помещения. Окружено объектами жилого и административного назначения. Использование по текущему назначению – в качестве коммерческого нежилого объекта является максимально эффективным.

Таким образом, наилучшим способом использования объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта коммерческого объекта офисно - торгового назначения.

7. Методология оценки

7.1. Краткое описание подходов к оценке

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) (далее - Федеральный закон);
- 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).

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

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, 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.

Согласно ФСО:

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

7.2. Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель

никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем зданий и сооружений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Метод прямого воспроизводства состоит в определении стоимости воспроизводства с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения) и, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможное, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения состоит в определении стоимости замещения с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения), и, как правило, применяется для определения стоимости замещение объекта, который построен (строится) по типичному проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Во время применения этих методов используются исходные данные об объекте оценки, информация о воспроизводстве или замещении объекта оценки или подобного имущества в современных ценах или среднестатистические показатели, которые обобщают условия его воспроизводства или замещения в современных ценах.

С помощью методов прямого воспроизводства и замещения определяется остаточная стоимость замещения (воспроизводства) объекта оценки.

Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

Затратный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1. определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании;
2. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;
3. расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;
4. определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки, как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

7.2.1 Определение стоимости прав на земельный участок

Рыночная стоимость земли, основанная на понятии «наиболее эффективного

использования», выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется для участка земли как свободного (если стоимость свободного участка больше стоимости земли с улучшениями), так и для участка земли с существующими улучшениями (если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений).

В соответствии с проведенным анализом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка - это текущее использование земельного участка, то есть, в качестве земель производственного назначения, которое даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал и при выборе сопоставимых объектов.

7.2.2. Оценка стоимости воспроизводства или замещения

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на воспроизводство или на замещение аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства;
- обобщенные данные из средств массовой информации, включая интернет-сайты, о затратах на замещение.

Восстановительная стоимость строительства объекта рассчитывается в текущих ценах как новой, без учета накопленного износа и соотношенная к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристиках и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

В зависимости от цели оценки существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы

- метод разбивки по компонентам
- метод количественного обследования

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м3 строительного объема, 1м2 покрытия, 1 м2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N$$

где: CC - стоимость строительства;

C_{in} - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Расчет не проводился.

Определение величины прибыли предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом затрат на воспроизводство или на замещение и затрат на приобретение прав на земельный участок.

В настоящем отчете прибыль предпринимателя не определялась.

Определение величины накопленного износа

Накопленный износ определяется, как снижение стоимости улучшений и оборудования вследствие воздействия различных факторов.

Накопленный износ включает: физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ

Физический износ материальных объектов, входящих в состав Объекта оценки, устанавливается методами, стандартно применяемыми для оценки физического износа зданий, сооружений, оборудования.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать

утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе. Эти методы не позволяют обнаружить скрытые дефекты, что снижает их достоверность. Тем не менее, они достаточно полно отражают состояние объектов оценки и обычно используются, когда оценивается рыночная стоимость недвижимости и сооружений.

Также при оценке сложных объектов недвижимости, когда визуальный анализ не позволяет достаточно надежно установить фактическое состояние объекта и его остаточный ресурс, распространение получил метод срока жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, соответствующий нормам амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Физический износ объектов недвижимого имущества произведен методом срока жизни, исходя из средних нормативных сроков службы объектов и их эффективного возраста.

Функциональное устаревание - несоответствие технологическому стандарту оснащения для данной местности. Рассчитывается как затраты на приведение соответствие требуемому уровню СТО.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов".

Признаки функционального износа – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды, газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Экономическое (внешнее) устаревание может быть вызвано изменением дорожной сети, появлением новых объектов, создающих прямую конкуренцию Объекту оценки, и другими причинами.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

В данном отчете затратный подход не использовался.

7.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с

аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

7.3.1. Выбор элементов сравнения

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. 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 (согласно ФСО №7):

- 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;

7.3.2. Методы сравнения

Для расчета стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом используется множество различных методов:

- общая группировка;
- метод восстановительной стоимости по аналогам и метод сравнения;
- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета;
- статистические методы.

Метод парных продаж: под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета: основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

В данном случае использовался метод сравнения продаж.

7.3.3. Внесение корректировок

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

7.3.4. Итоговые результаты

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.4. Доходный подход

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

- рыночной стоимости

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта

недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину

- Потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации доходов:

- 1) определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

- 2) расчет ставки капитализации;

- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) на коэффициент капитализации.

7.5. Согласование результатов

Различными методами в рамках различных подходов Оценщик находит несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется ряд критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной задачи настоящей оценки.

Затем проводится согласование результатов.

Отбор подходов оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В результате анализа данных, предоставленных Заказчиком, а так же информации, находящейся в открытом доступе на дату составления отчета, Оценщиком было решено отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений ввиду невозможности его применения.

8.1 Сравнительный подход

Расчет стоимости объектов оценки произведен методом сравнения продаж.

Применение данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости прав собственности на объект недвижимости;
- определение цен продаж подобных прав для объектов недвижимости - аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от объекта оценки;
- обоснование и расчет стоимости права собственности на объект оценки с помощью программы статистических расчетов.

8.1.1. Выбор основных факторов стоимости

В разделе 7.3.1. данного отчета указывался значительный перечень факторов стоимости объектов недвижимости.

В данном случае, в качестве аналогов Оценщиком выбирались помещения в непосредственной близости к оцениваемому объекту.

Были выбраны следующие параметры, влияющие на стоимость объектов оценки:

- 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;

8.1.2 Выбор аналогов для помещений

В ходе обзора рынка предложений административно-торговых зданий были выбраны 4 объекта-аналога, предлагаемые к продаже на дату оценки, наиболее соответствующие объекту оценки по основным параметрам, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки.

Описание аналогов приведено в таблице:

№	Адрес	Площадь	Стоимость	1 кв.м./руб.	Ремонт	От метро	Этаж	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Большая Сухаревская пл., 16/18С2	80,20	55 000 000,00	685 785,54	Стандарт	6 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/282816874/
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 44С2	1 590,00	1 100 000 000,00	691 823,90	Стандарт	7 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/285121034/
3	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Сретенка, 7	92,40	70 000 000,00	757 575,76	Стандарт	5 мин	2	https://www.cian.ru/sale/commercial/263102860/
4	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 21	3 564,00	2 400 000 000,00	673 400,67	Стандарт	8 мин	1	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275744/

Анализ выбранных объявлений о продаже объектов проводился, исходя из предположения, что вся информация, указанная в них, соответствует действительности.

8.1.3 Внесение корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между объектами оценки и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Качество прав

Качество прав на здание

На все объекты-аналоги, как и объекты оценки, оформлено право собственности, соответственно, корректировка не вводилась.

Поправка на различие в виде использования

Возможное использование выбранных объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

Условия финансирования

Не была выявлена возможность осуществления платежей по сделкам с объектами-аналогами полностью или частично не деньгами, а эквивалентом денежных средств (то есть с уменьшением суммы наличных денег, участвующих в сделке).

Поэтому поправка на условия финансирования в данном случае не вводилась.

Условия рынка

Поправка на торг

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 5% - средняя по торговому сегменту.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Дата продажи

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки, все аналоги предлагались к продаже в январе-апреле 2023 года. Поправка не применялась.

Месторасположение

Объекты аналоги находятся в непосредственной близости к объекту оценки.

Однако, была учтена корректировка на удаленность от метро. Удаленность объекта оценки 1 минута.

Корректировка составила 1,05 для аналогов от 5 до 10 минут, 1,1 для аналогов от 10 до 15 минут и 1,15 для аналогов на удаленности более 15 минут от метро.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Физические характеристики

Корректировка на физическое состояние

Объекты аналоги имеют стандартный ремонт, как и объект оценки. Корректировка не вводилась.

Корректировка на коммуникации

К объектам-аналогам, так же как и объекту-аналогу подведены все коммуникации, поэтому поправка на коммуникации не вносилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен на первом этаже, объекты аналоги расположены с 1 по 2 этаж. Корректировка составила 0,97 для аналогов на 2м этаже.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь строений

В качестве аналогов использовались помещения площадью от 661 до 1235 кв.м. Объект оценки входит в другую группу по площади. Корректировка рассчитывалась в соответствии с формулой в п.3.6 данного отчета.

Расчет стоимости помещения с кадастровым номером 77:01:0001088:2455:

№	ОО	1	2	3	4
Адрес	г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Большая Сухареvская пл., 16/18С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясицкая ул., 44С2	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Сретенка, 7	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Труbnая ул., 21
Площадь	919,1	80,20	1 590,00	92,40	3 564,00
Стоимость		55 000 000,00	1 100 000 000,00	70 000 000,00	2 400 000 000,00
1 кв.м./руб.		685 785,54	691 823,90	757 575,76	673 400,67
Ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
От метро	1 мин	6 мин	7 мин	5 мин	8 мин
Этаж	1, -1	1	1	2	1
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/282816874/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285121034/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263102860/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275744/
Торг		0,95	0,95	0,95	0,95
Площадь		0,63	1,11	0,65	1,29
Этаж		1,00	1,00	0,97	1,00
Удаленность от метро		1,05	1,05	1,05	1
Состояние отделки		1	1	1	1
ИТОГО		0,63	1,11	0,63	1,23
Стоимость 1 кв.м.		430 383,32	765 834,62	474 177,01	827 611,26
ИТОГО 1 кв.м.	624 501,55				
Итого помещение	573 979 375,64				

Расчет стоимости помещения с кадастровым номером 77:01:0001091:3115:

№	ОО	1	2	3	4
Адрес	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Большая Сухареvская пл., 16/18С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясицкая ул., 44С2	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Сретенка, 7	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Труbnая ул., 21
Площадь	173,2	80,20	1 590,00	92,40	3 564,00
Стоимость		55 000 000,00	1 100 000 000,00	70 000 000,00	2 400 000 000,00
1 кв.м./руб.		685 785,54	691 823,90	757 575,76	673 400,67
Ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

От метро	1 мин	6 мин	7 мин	5 мин	8 мин
Этаж	Мансарда, 0	1	1	2	1
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/282816874/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285121034/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263102860/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275744/
Торг		0,95	0,95	0,95	0,95
Площадь		0,86	1,52	0,89	1,78
Этаж		1,00	1,00	0,97	1,01
Удаленность от метро		1,05	1	1	1
Состояние отделки		1	1	1	1
ИТОГО		0,86	1,45	0,82	1,70
Стоимость 1 кв.м.		590 976,56	1 001 522,06	620 106,13	1 147 905,19
ИТОГО 1 кв.м.	840 127,49				
Итого помещение	145 510 080,77				

Расчет стоимости помещения с кадастровым номером 77:01:0001090:3155:

№	ОО	1	2	3	4
Адрес	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Б ольшая Сухаревская пл., 16/18С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 44С2	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Сретенка, 7	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 21
Площадь	160,1	80,20	1 590,00	92,40	3 564,00
Стоимость		55 000 000,00	1 100 000 000,00	70 000 000,00	2 400 000 000,00
1 кв.м./руб.		685 785,54	691 823,90	757 575,76	673 400,67
Ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
От метро	1 мин	6 мин	7 мин	5 мин	8 мин
Этаж	1	1	1	2	1
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/282816874/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285121034/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263102860/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275744/
Торг		0,95	0,95	0,95	0,95
Площадь		0,88	1,55	0,90	1,80
Этаж		1,00	1,00	0,97	1,01
Удаленность от метро		1,05	1	1	1
Состояние отделки		1	1	1	1
ИТОГО		0,87	1,47	0,83	1,73
Стоимость 1 кв.м.		599 873,95	1 016 600,38	629 442,08	1 165 187,36
ИТОГО 1 кв.м.	852 775,94				
Итого помещение	136 529 428,28				

8.2 Доходный подход

Оценка в рамках доходного подхода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от её использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи объекта в аренду.

Для определения рыночной стоимости помещений в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации.

8.2.1 Расчет чистого операционного дохода

Подбор аналогов

В результате анализа фактических рыночных данных были выбраны все аналоги анализа рынка, предлагаемые к аренде для оцениваемого помещения:

№	Адрес	Площадь	Стоимость	1 кв.м./руб. в год	Ремонт	От метро	Этаж	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Малый Головин, 5	390,00	1 040 000,00	32 000,00	Стандартный	5 мин	5	https://www.cian.ru/sale/commercial/280346716/
2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Сретенский бул., 7/1с3	1 570,00	4 055 834,00	31 000,01	Стандартный	4 мин	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/286538469/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 38С1	250,00	600 000,00	28 800,00	Стандартный	2 мин	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/286171492/
4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Рыбников, 8	1 571,00	4 058 416,00	30 999,99	Стандартный	5 мин	1	https://www.cian.ru/rent/commercial/285451274/
5	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Ащеулов, 2с1	228,40	479 640,00	25 200,00	Стандартный	6 мин	4	https://www.cian.ru/rent/commercial/285209861/
6	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Луков, 8	600,00	1 399 999,00	27 999,98	Стандартный	5 мин	1	https://www.cian.ru/rent/commercial/283053368/
7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Селиверстов, 2/24	159,00	419 999,00	31 698,04	Стандартный	3 мин	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/286697528/
8	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 14	130,00	350 000,00	32 307,69	Стандартный	6 мин	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/276863688/
9	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Пушкирев, 9	300,00	900 000,00	36 000,00	Стандартный	6 мин	4	https://www.cian.ru/rent/commercial/260214708/

8.2.2 Внесение корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между объектами оценки и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Качество прав

Качество прав

На все объекты-аналоги, как и объекты оценки, оформлено право собственности, соответственно, корректировка не вводилась.

Поправка на различие в виде использования

Возможное использование выбранных объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

Условия финансирования

Не была выявлена возможность осуществления платежей по сделкам с объектами-аналогами полностью или частично не деньгами, а эквивалентом денежных средств (то есть с уменьшением суммы наличных денег, участвующих в сделке).

Поэтому поправка на условия финансирования в данном случае не вводилась.

Условия рынка

Поправка на торг

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 6%.
Описание в п.3.6 данного отчета.

Дата продажи

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки, все аналоги предлагались к продаже в апреле 2022 года. Поправка не применялась.

Месторасположение

Объекты аналоги находятся в непосредственной близости к объекту оценки. Однако, была учтена корректировка на удаленность от метро. Удаленность объекта оценки 1 минута.

Корректировка составила 1,05 для аналогов от 5 до 10 минут, 1,1 для аналогов от 10 до 15 минут и 1,15 для аналогов на удаленности более 15 минут от метро.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Физические характеристики

Корректировка на физическое состояние

Объекты аналоги имеют стандартный ремонт, объект оценки сдан под черновую отделку. Корректировка составила 0,81 для объектов аналогов с ремонтом.

Корректировка на коммуникации

К объектам-аналогам, так же как и объекту-аналогу подведены все коммуникации, поэтому поправка на коммуникации не вносилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен на первом этаже, объекты аналоги расположены с 1 по 5 этаж. Корректировка составила 1,01 для аналогов выше 3го этажа и 0,97 для аналогов на 2м этаже.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь строений

В качестве аналогов использовались различные помещения Оценщик посчитал возможным не применять корректировку на площадь, поскольку возможна сдача объекта оценки по частям.

№	Адрес	Площадь	Стоимость	1 кв.м./руб. в год	Ремонт	От метро	Этаж	Торг	Ремонт	Этаж	Метро	ИТОГО
1	Москва, ЦАО , р-н Красносельский, пер. Малый Головин, 5	390,00	1 040 000,00	32 000,00	Стандарт ный	5 мин	5	0,94	1	1,01	1	30 383,84
2	Москва, ЦАО , р-н Красносельский, Сретенский буль., 7/1с3	1 570,00	4 055 834,00	31 000,01	Стандарт ный	4 мин	3	0,94	1	1,01	1	29 434,35
3	Москва, ЦАО , р-н Басманный, Мясницкая ул., 38С1	250,00	600 000,00	28 800,00	Стандарт ный	2 мин	3	0,94	1	1,01	1	27 345,45
4	Москва, ЦАО , р-н Красносельский, пер. Рыбников, 8	1 571,00	4 058 416,00	30 999,99	Стандарт ный	5 мин	1	0,94	1	1,00	1	29 140,00
5	Москва, ЦАО , р-н Красносельский, пер. Ащеулов, 2с1	228,40	479 640,00	25 200,00	Стандарт ный	6 мин	4	0,94	1	1,01	1,05	25 123,64
6	Москва, ЦАО , р-н Красносельский, пер. Луков, 8	600,00	1 399 999,00	27 999,98	Стандарт ный	5 мин	1	0,94	1	1,00	1	26 319,98

7	Москва, ЦАО , р-н Красносельск ий, пер. Селиверстов, 2/24	159,00	419 999,00	31 698,04	Стандарт ный	3 мин	2	0,94	1	0,97	1	28 928,31
8	Москва, ЦАО , р-н Мещанский, Последний пер., 14	130,00	350 000,00	32 307,69	Стандарт ный	6 мин	2	0,94	1	0,97	1,05	30 958,92
9	Москва, ЦАО , р-н Мещанский, пер. Пушкарев, 9	300,00	900 000,00	36 000,00	Стандарт ный	6 мин	4	0,94	1	1,01	1,05	35 890,91
											СРЕД НЕЕ	29 280,60

Таким образом, стоимость аренды 1 кв.м. нежилого офисно-торгового помещения составляет 29 280,60 руб./кв.м. в год.

Прочие доходы

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

8.2.3 Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незагрузки характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Табл. Процент недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисных объектов

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0.80	0.95	0.88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0.62	0.82	0.73
3	Складские помещения и здания	0.79	0.92	0.87
4	Производственные помещения и здания	0.61	0.84	0.74

Источник информации: Statrielt.ru октябрь 2022г.

Таким образом, процент недозагрузки для офисно-торговых объектов составляет 18%.

8.2.4 Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные;
- ✓ расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными Statritel.ru октябрь 2022г., на уровне 16% от потенциального валового дохода для активного рынка торговых помещений.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,16	0,40	0,27
3	Складские помещения и здания	0,20	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

8.2.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ *метод рыночной экстракции;*
- ✓ *метод связанных инвестиций;*
- ✓ *метод кумулятивного построения.*

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Ставка капитализации для помещений свободного назначения принята как среднее значение ставки капитализации офисной недвижимости и ставки капитализации торговой недвижимости из различных источников.

Рис. Ставки капитализации недвижимости

Итоги расчетов *Statriel* на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+ - А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Источник информации: Statriel.ru октябрь 2022г.

Таким образом, ставка капитализации для помещений торгового назначения равна 10%.

8.3.5. Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Табл. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Значение		
Расчет потенциального валового дохода			
Площадь общая, кв. м	919,1	173,2	160,1
Арендная ставка, руб./кв. м/год, с учетом ОР и ЭР (за исключением КП)	29 280,60	29 280,60	29 280,60
Потенциальный валовой доход, руб.	26 911 798,84	5 071 399,80	4 687 823,95
Расчет действительного валового дохода			
Коэффициент недозагрузки	18%	18%	18%
Потери от недозагрузки, руб./год	4 844 123,79	912 851,96	843 808,31
Действительный валовой доход, руб./год	22 067 675,05	4 158 547,84	3 844 015,64
Расчет чистого операционного дохода			
Операционные расходы	16%	16%	16%
Операционные расходы, руб./год	4 305 887,81	811 423,97	750 051,83
Чистый операционный доход, руб./год	17 761 787,23	3 347 123,87	3 093 963,81
Ставка капитализации, %	10%	10%	10%
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.	177 617 872,34	33 471 238,70	30 939 638,08

9. Итоги

9.1. Обобщение результатов

Различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости нежилых помещений.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиками метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов по трехбалльной шкале в соответствии с четырьмя критериями (Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств);

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки. Результаты обобщения суммированы в таблице:

Таблица

Согласование результатов по нежилым помещениям			
Подход	Доходный	Сравнительный (рыночный)	Затратный
Величина ориентира недвижимого имущества:	242 028 749,12	856 018 884,70	-
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	2	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	3	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	3	-

Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	2	-
Итого сумма баллов для данного подхода	0	10	-
Подход применялся?	Да	Да	нет
Сумма баллов	18		
Вес подхода, %	0%	100%	-
Рыночная стоимость, руб., в т.ч.:	856 018 884,70		

9.2. Результаты оценки

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «24» апреля 2023г. рыночная стоимость оцениваемого помещения составляет:

856 018 000 (Восемьсот пятьдесят шесть миллионов восемнадцать тысяч) рублей, в т.ч.:

№	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	77:01:0001088:2455	г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1	573 979 000,00
2	77:01:0001091:3115	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6	145 510 000,00
3	77:01:0001090:3155	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6	136 529 000,00

9.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Кроме бухгалтерского учета полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



Лобов В.А.

10. Приложения

1. Выписки ЕГРН на помещения
2. Копии документов из сети интернет, используемые для расчетов
3. Разрешительные документы оценщика

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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 21.07.2021, поступившего на рассмотрение 21.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
22.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-91535439	
Кадастровый номер: 77:01:0001088:2455	
Номер кадастрового квартала: 77:01:0001089	
Дата присвоения кадастрового номера: 17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 270/15; Условный номер 165944	
Адрес: г. Москва, ул. Срегенка, Дом 27, стр. 1, Помещение 3/1	
Площадь: 919,1	
Назначение: Нежилое помещение	
Наименование: Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Подвал № 0	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.: 196789659,07	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01:0001089:1062	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"	
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. Захарова Наталья Борисовна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 4	
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91535439	
Кадастровый номер: 77:01:0001088:2455	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Торговая фирма "ВЕСЬ-11", ИНН: 7702021452, ОГРН: 1027700299318
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-01/01-379/2004-13 06.04.2004 00:00:00 данные отсутствуют
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	Ипотека	
	вид:		02.07.2019 19:57:15
	дата государственной регистрации:		77:01:0001088:2455-77/01/2019-2
	номер государственной регистрации:		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, - 09.11.2010
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Эл-Риша", ИНН: 7702326920, ОГРН: 1047702047887
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Договор уступки права требования (пессни), выдан 17.10.2018
	основание государственной регистрации:		Определение суда, № дела А40-66857/11-24-362Б, выдан 14.06.2017, Арбитражный суд города Москвы
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор залога недвижимого имущества (ипотека) № ЗАЛ 45206-07(лв)-09/3 от 18.11.2009, зарегистрированный в ЕГРП за № 77-77-12/031/2009-084 Кредитный договор № 45206-07(лв)-09/978 (кредитная линия с лимитом выдачи) № 17.11.2009, выдан 18.11.2009 данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91535439			
Кадастровый номер: 77:01:0001088:2455			
5.2	вид: Аренда		
	дата государственной регистрации: 26.12.2011 00:00:00		
	номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2011-393		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 26.12.2011 по 31.10.2016 по 31.10.2016		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Глория плюс", ИНН: 7718233822, ОГРН: 1037718003652		
	основание государственной регистрации: Договор аренды, выдан 01.11.2011, дата государственной регистрации: 26.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2011-393		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют		
5.3	вид: Аренда		
	дата государственной регистрации: 07.08.2007 00:00:00		
	номер государственной регистрации: 77-77-11/095/2007-110		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 07.08.2007 на срок до: 28.12.2010		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Фуд Мастер Запад", ИНН: 7721528030, ОГРН: 1057746613429		
	основание государственной регистрации: ДОГОВОР АРЕНДЫ от 28.12.2005 №, выдан 28.12.2005, дата государственной регистрации: 01.06.2006, номер государственной регистрации: 77-77-11/02/7/2006-632		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Соглашение от 25.07.2007г. к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ от 28.12.2005, выдан 25.07.2007		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91535439			
Кадастровый номер: 77:01:0001088:2455			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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 21.07.2021, поступившего на рассмотрение 21.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов выписки: 3	Всего разделов: 3
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91535288	77:01:0001091:3115
Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091
Дата присвоения кадастрового номера:	22.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-11/01/4/2014-168
Местоположение:	Москва, Мещанский Б., д. 24, строен. 6
Площадь:	173, 2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Мансарда № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	36967316.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001091:1016
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Захарова Наталья Борисовна

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 3
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91535288	
Кадастровый номер: 77:01:0001091:3115	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Торговая фирма "ВЕСЬ-11", ИНН: 7702021452, ОГРН: 1027700299318
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-11/014/2014-168 14.11.2014 00:00:00 данные отсутствуют
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:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91535288			
Кадастровый номер: 77:01:0001091:3115			
		Номер этажа (этажей): 0	

<p>Лист № _____</p> <p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>План этажа</p> <p>Мансарда №0</p>	<p>Масштаб 1:400</p>
<p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Граница уточняемого помещения - Стена с окном и дверью 1 - номер комнаты на плане 173,2 - площадь комнаты (кв.м.) 20,56 - линейный размер (м) 	
<p>Масштаб 1</p>	

полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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 21.07.2021, поступившего на рассмотрение от 21.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91533280	
Кадастровый номер: 77:01:0001090:3155	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 265/2; Условный номер 16065 г.Москва, пер.Сергиевский Большой, д.24, стр.6
Местоположение:	160.1
Площадь:	Нежилое помещение
Назначение:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Наименование:	Этаж № 1
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	34319272,95
Кадастровая стоимость, руб:	77:01:0001091:1016
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уттенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. Захарова Наталья Борисовна
Получатель выписки:	

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1	раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91533280		77:01:0001090:3155	
Кадастровый номер:		77:01:0001090:3155	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Торговая фирма "ВЕСЬ-11", ИНН: 7702021452, ОГРН: 1027700299318
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-01/01-014/2000-3596 23.08.2000 00:00:00
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:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		01.04.2021 15:53:02
	номер государственной регистрации:		77:01:0001090:3155-77/05/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой: на срок до: 02.02.2011
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "Эл-Риша", ИНН: 7702326920, ОГРН: 1047702047887
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости (ипотека) от 04.03.2010 № 3АЛ 45505-94R-10/978, зарегистрированный под № 77-77-12/006/2010-915. Кредитный договор № 45505-94R-10/978 от 04.03.2010., выдан 04.03.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор уступки права требования (цессия), выдан 17.10.2018
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		Определение суда от 14.06.2017 №дела А40-66857/11-2-4-362Б, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу:26.12.2017 данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 3
22.07.2021г. № КУВИ-002/2021-91533280	
Кадастровый номер: 77:01:0001090:3155	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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	Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

25 мая 2021г.

№ КУВИ-002/2021-61748888

На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 25.05.2021, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью «Торговая фирма «ВЕСЬ-11»; ИНН: 7702021452; ОГРН: 1027700299318; адрес местонахождения: Москва, ул. Сретенка, д. 27, стр. 1., по состоянию на 25.05.2021 следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0001088:2455	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г. Москва, ул. Сретенка, Дом 27, стр.1, Помещение 3/1	
		Площадь:	919.1	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.04.2004	
		номер государственной регистрации:	77-01/01-379/2004-13	
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 22.04.2003 № ВАР П(МКИ)-р №19725 со СГУП по продаже имущества г.Москвы, Дополнительное соглашение от 29.01.2004г. о внесении изменений в договор купли-продажи., выдан 22.04.2003	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:01:0001088:2455-77/011/2019-2
		1.3.2	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-393
		1.3.3	вид:	Аренда
номер государственной регистрации:	77-77-11/095/2007-110			
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0001090:3155	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	г.Москва, пер.Сергиевский Большой, д.24, стр.6	
		Площадь:	160.1	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	23.08.2000	
		номер государственной регистрации:	77-01/01-014/2000-3596	
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, № ВАМ 1620, выдан 09.12.1993 ФОНД ИМУЩЕСТВА Г.МОСКВЫ	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:01:0001090:3155-77/055/2021-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0001091:3115	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6	
		Площадь:	173.2	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.11.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/014/2014-168	
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 11.10.2004 с Компанией "СЕРИАЛ ЮНАЙТЕД КОРПОРЭЙШН", выдан 11.10.2004	
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001091:3116
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Москва, Мещанский, пер. Сергиевский Б., д. 24, строен. 6
		Площадь:	95.6
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.11.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-11/014/2014-170
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 11.10.2004 с Компанией "СЕРИАЛ ЮНАЙТЕД КОРПОРЕЙШН", выдан 11.10.2004
4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77:01:0001091:3116-77/011/2019-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
5	Получатель выписки		Захарова Наталья Борисовна

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Цветной бульвар > Трубная улица

21 апр, 17:22 73 просмотра, 1 за сегодня Р Платное

Торговая площадь (В), 3 564 м²

в бизнес-центре «Инженер (21)»
 Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 21 [На карте](#)
 ▲ Цветной бульвар · 6 мин. пешком ▲ Трубная · 7 мин. пешком ▲ Сухареvская · 8 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



14 фото

3 564 м² 1 из 5 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

2 400 000 000 Р
 673 401 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 УСН

[Показать телефон](#)

ИНVEST 7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Отдел продаж INVEST 7
 ★ 4.2 · 10

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Сухареvская > Большая Сухареvская площадь

14 апр, 20:34 80 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

Торговая площадь, 80,2 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Большая Сухареvская пл., 16/18С2 [На карте](#)
 ▲ Сухареvская · 6 мин. пешком ▲ Сретенский бульвар · 11 мин. пешком
 ▲ Тургенеvская · 13 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



11 фото

80,2 м² 1 из 8 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

55 000 000 Р
 685 786 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 УСН

[Показать телефон](#)

ИНVEST 7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Отдел продаж INVEST 7
 ★ 4.2 · 10


[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Красные ворота > Мясницкая улица
сегодня, 01:42 18 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

Офис, 1 590 м²
в особняке «на ул. Мясницкая, 44с2»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 44С2 [На карте](#)
▲ Красные ворота - 5 мин. пешком ▲ Тургеневская - 7 мин. пешком
▲ Чистые пруды - 6 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



11 фото

1 590 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

1 100 000 000 Р
691 024 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕНТАВИК
Документы проверены

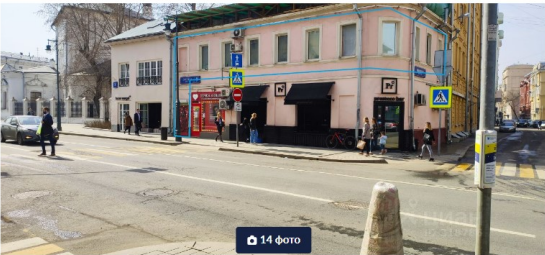
РИЕЛТОР Особняки РЕНТАВИК

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Сретенский бульвар > улица Сретенка
22 апр, 17:49 1 278 просмотров, 0 за сегодня Топ

Свободное назначение, 92,4 м²
в здании «на ул. Сретенка, 7»
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Сретенка, 7 [На карте](#)
▲ Сретенский бульвар - 4 мин. пешком ▲ Тургеневская - 5 мин. пешком
▲ Чистые пруды - 6 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



14 фото

92,4 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

70 000 000 Р
757 576 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ STOLNY GRAD
Документы проверены

На ЦИАН 10 лет Объектов в работе 16

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 271
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

12.03.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Лобов Владимир Алексеевич

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 12.03.2013 года за регистрационным номером № 962
(нужное подчеркнуть)

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



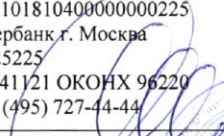

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001848
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Лобов Владимир Алексеевич	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страхование акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Лобов Владимир Алексеевич Дата рождения: 12.02.1990 Место рождения: г. Горький Паспорт: 2209 529172 выдан ОУФМС России по Нижегородской области в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода. 29.03.2010 код подразделения: 520-005 Адрес регистрации: 603087, г. Нижний Новгород, ул. Богдановича, д.4/1, кв.119</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> _____ А.Н. Мочалова М. П.</p>	<p> _____ В.А. Лобов</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.



