

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
**«ПРОФОЦЕНКА»**

634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, 1-й подъезд, оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03, e-mail: [gvozdevmn@gmail.com](mailto:gvozdevmn@gmail.com) [профocenka.руc](http://профocenka.руc)

**ОТЧЕТ №5793-3-РЦ**  
**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

<b>Объект недвижимости</b>	Единый объект недвижимости: Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0004009:2797, общей площадью 972,10 кв.м., находящейся по адресу: г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2, а так же земельный участок в долгосрочной аренде общей площадью 513 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004009:111
<b>Дата оценки:</b>	28 февраля 2022 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	1 марта 2022 г.
<b>Заказчик:</b>	ООО «Миллтаун», в лице конкурсного управляющего Назаренко Егора Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-55293/20-4-99 «Б» от 01.09.2021г
<b>Исполнитель:</b>	ООО РЦ «ПРОФОЦЕНКА»

2022 год

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Приложение № 1 к договору № 5793-РЦ от 31.01.2022г.
Объект оценки	Единый объект недвижимости: Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0004009:2797, общей площадью 972,10 кв.м., находящейся по адресу: г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2, а так же земельный участок в долгосрочной аренде общей площадью 513 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004009:111
Оцениваемые имущественные права	Собственность.
Кадастровая стоимость, руб.	---
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для продажи.
Дата оценки	28 февраля 2022 г. (дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость объекта недвижимости).

### РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

Объект оценки в целом			
Подходы	Полученная рыночная стоимость объекта недвижимости по подходам, руб. с учетом НДС.	Весы по подходам	
Затратный подход	0	0	не применялся
Сравнительный подход	95 192 795,29	70%	66 634 956,70
Доходный подход	91 423 914,06	30%	27 427 174,22
<b>ИТОГО рыночная стоимость</b>			<b>94 062 130,92</b>

*округленно 94 000 000 рублей*

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов полученной стоимости для целей отличных от указанных в Отчете не допустимо.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом недвижимости или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, в соответствии со ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

**Единый объект недвижимости:** Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0004009:2797, общей площадью 972,10 кв.м., находящейся по адресу: г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2, а также земельный участок в долгосрочной аренде общей площадью 513 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004009:111 по состоянию на 28 февраля 2022 года, округлённо с учетом НДС составляет:

***94 000 000 рублей.  
(Девяносто четыре миллиона) рублей.***

Генеральный директор  
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

## Содержание:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	2
Результаты оценки, полученные при применении подходов .....	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
Сведения о Заказчике оценки .....	6
Сведения об оценщике, проводившем оценку .....	6
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах .....	6
ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ....	7
ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	8
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	9
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	9
5.1. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	14
5.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки. ....	14
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	15
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	16
6.1. Анализ рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки .....	16
Социально-экономическая обстановка .....	16
<b>Классификация рынка недвижимости</b> .....	19
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ....	24
7.1. Последовательность определения стоимости Объекта.....	24
7.2. Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. обоснование использования стандартов при проведении оценки.....	24
Обоснование отказа от использования затратного подхода.....	25
7.3. Расчет стоимости Объекта оценки методами доходного подхода. ....	25
7.4. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода .....	35
7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	47
Приложение 1 .....	48

## ГЛАВА 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>1</sup>

Параметр	Значение
Объект оценки	Единый объект недвижимости: Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0004009:2797, общей площадью 972,10 кв.м., находящейся по адресу: г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2, а также земельный участок в долгосрочной аренде общей площадью 513 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004009:111
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
характеристики объекта оценки	указаны в выписках из ЕГРН на земельные участки Приложение 1.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для продажи
Вид стоимости	Рыночная
дата оценки	28 февраля 2022 г.
срок проведения оценки	28 февраля 2022 г. – 01 марта 2022 г.

допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка<sup>2</sup>:

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта аренды.

<sup>1</sup>Задание на оценку соответствует основным положениям Договора, являющегося основанием для проведения оценки.

<sup>2</sup>Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, приведен в соответствующем разделе отчета

## ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

#### Реквизиты Заказчика оценки

**ООО «Миллтаун», в лице конкурсного управляющего Назаренко Егора Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-55293/20-4-99 «Б» от 01.09.2021г**

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

1	Фамилия Имя Отчество	Коваль Артём Владимирович
2	Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад-7, ул. Лесная д. 5, кв. 33
3	телефон	+7 926 257 89 09
4	Адрес электронной почты	pitevropa@gmail.com
5	Сведения о членстве в СРО	является действующим членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет» с 12 декабря 2016 года, регистрационный № 2218
6	Квалификационный аттестат по оценочной деятельности	№ 010730-1 от 17 апреля 2018 года
7	Сведения об образовании Оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке в Московской финансово-промышленной Академии (МФПУ «Синергия») № 772404666300 от 17 ноября 2016 года, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
8	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 2000SB4001703 страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности, срок действия полиса: с 01 июня 2020 года по 31 мая 2023 года
9	Стаж работы в оценочной деятельности	с марта 2016 года

### ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные они могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

### **ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик лично осмотрел объект оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

## ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Далее будут представлены нормативные акты, обязательные к исполнению на территории Российской Федерации.**

<b>Стандарт</b>	<b>Нормативный акт, утвердивший стандарт</b>
ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297
ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298
ФСО N 3 Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299
ФСО N 7 Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
Типовые правила профессиональной этики оценщиков	Утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2015 г. N 708
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	Утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г., Протокол № 24/2017 от "06" апреля 2017г



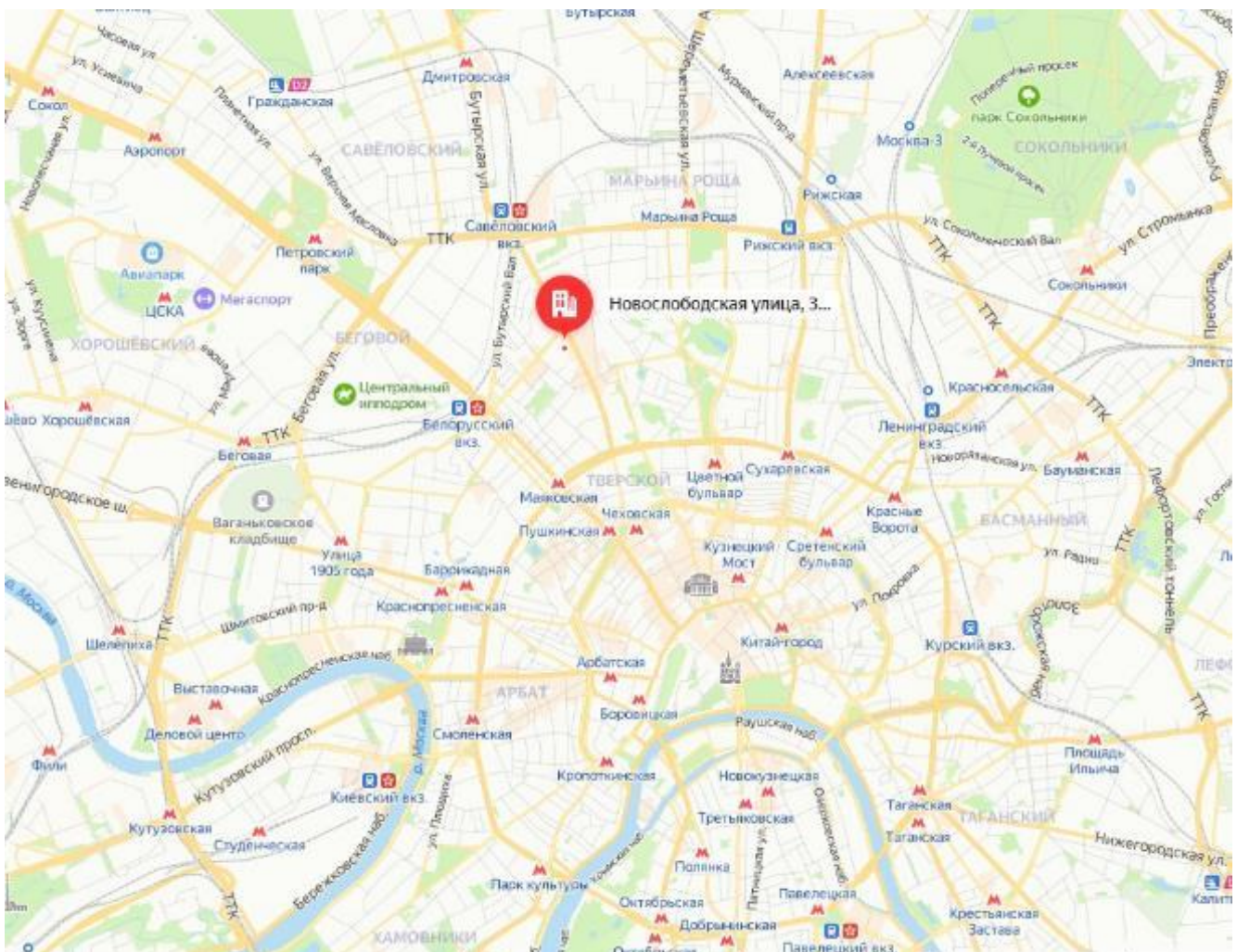
## ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 5.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание Объекта оценки составлено на основании данных, полученных от Заказчика и открытых источников информации. Оценщик лично не осматривал объект оценки, он руководствовался данными полученными от заказчика. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

<b>Объект недвижимости: земельный участок с улучшениями</b>	
Местоположение	г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2
Оцениваемые права	Собственность
Кадастровый номер	77:01:0004009:2797
Назначение	Не жилое здание офисного типа
Этажность	3
Год постройки	1930 г.
Состояние здания:	По информации полученной от заказчика: требует значительного вложения в ремонт на стенах местами отваливается облицовка, под отвалом облицовки видна сетка рабица, под которой так же видны повреждения стен. Физическое состояние здания оценивается как не удовлетворительное.
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное, офисное

### Расположение Объекта оценки (объекта недвижимости)



## Кадастровая карта квартала

Объект: 77:01:0004009:2797

Адрес: 77:01:0004009:2797  
г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2

Информация	Изменения
Кадастровый номер	77:01:0004009:2797
Кадастровый номер	77:01:0004009
Адрес	г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2
Назначение	Здание
Тип здания	Новостройка
Площадь участка	972,1 кв. м
Степень	Равен участков
Правовое положение	-
Срок собственности	-
Кадастровая стоимость	11 932 887,18 руб.
Дата окончания	01.01.2021
Дата окончания	-
Срок действия	26.12.2021
Дата окончания	01.01.2022
Состояние	Удостоверено
Состояние	5
Состояние	0
Состояние	Квартира

## Внешний вид объекта оценки:









## 5.1. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки 28 февраля 2022 года объекты оценки: по информации полученной от заказчика здание офисного типа, здаётся под офисы разным компаниям. Физическое состояние здания не удовлетворительное, что подтверждается интервьюированием заказчика и фото.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - не выявлены.

## 5.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», информацию из открытых источников в том числе сети интернет: <http://www.irn.ru> [www.rway.ru](http://www.rway.ru) , [www.usadba.ru](http://www.usadba.ru) , [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru) , [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru), [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru) , [www.KupiZemli.ru](http://www.KupiZemli.ru) , [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/)

### Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1	Выписка из ЕГРН от 17.09.2021 года № КУВИ-002/2021-124472119	Копия документа

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по ОБЪЕКТУ оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки ОБЪЕКТА оценки, изучает количественные и качественные характеристики ОБЪЕКТА оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость ОБЪЕКТА оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится ОБЪЕКТ оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- в) информацию об ОБЪЕКТЕ оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах ОБЪЕКТА оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки ОБЪЕКТА оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и

отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

## **АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ рынка недвижимости региона, а также проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что уникальные особенности объекта недвижимости по расположению, форме, размеру и физическому состоянию, дают основания считать, что на дату оценки **наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по его назначению**: не жилое здание – офисно-торговая недвижимость свободного назначения и схожие типы объектов.

### **6.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

#### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику. Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены. Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

#### **Социально-экономическая обстановка**

В настоящее время отмечается замедление роста мировой экономики после динамичного выхода из рецессии, которую вызвала пандемия. После активного возобновления роста во второй половине 2020 года темпы восстановления мировой экономики снизились в первом полугодии 2021 года на фоне новых вспышек COVID-19. Рост международной торговли утратил динамику на фоне замедления роста мировой экономики и сохранения проблем с поставками.

В первом полугодии 2021 года отмечалось активное восстановление экономики России, и, как ожидается, экономический рост составит 4,3% с потерей динамики во втором полугодии.

После того, как ограничения, введенные в связи с коронавирусной инфекцией, были частично отменены в конце 2020 года и начале 2021 года, потребительский спрос, подогреваемый сбережениями, накопившимися в течение 2020 года, и стремительным ростом кредитования, резко вырос во втором квартале. Кроме того, во втором квартале 2021 года отмечалась высокая инвестиционная активность, а профицит счета текущих операций достиг многолетнего максимума на фоне повышенных цен на сырьевые товары и низкого уровня выездного туризма и составил за период с января до конца сентября 2021 года 82 млрд долларов США.

Однако к началу осени стало очевидным наступление новой разрушительной волны эпидемии COVID-19, что в сочетании с относительно низким уровнем вакцинации создает угрозу и для экономики, и для здоровья населения. В третьем квартале темпы роста экономики замедлились на фоне новых мер по борьбе с коронавирусом и затухания всплеска потребительской активности.

В 2021 году в России произошло ускорение инфляции на фоне предпринимаемых усилий по сдерживанию высокого спроса, роста цен на сырьевые товары и проблем с поставками. Банк России был одним из первых центральных банков, приступивших к ужесточению денежно-кредитной политики в 2021 году после того, как в декабре 2020 года инфляция превысила установленный целевой ори-



ентир. Начиная с марта, ключевая ставка повышалась шесть раз – в общей сложности на 325 базисных пунктов – и в конце октября составила 7,5%. Это позволило поддержать реальные рыночные процентные ставки на уровне, близком к нулю, и перейти от стимулирующей денежно-кредитной политике к нейтральной.

До сих пор российский банковский сектор проявлял устойчивость к воздействиям пандемии COVID-19, и в настоящее время восстановление экономики способствует улучшению балансов банков в то время, как стремительный рост кредитования стал замедляться.

За первые девять месяцев текущего года доходы федерального бюджета заметно увеличились: объем нефтегазовых доходов вырос на 60%, а поступления от НДС, НДФЛ и налога на прибыль организаций выросли примерно на 30% каждый. Общий дефицит бюджета (четырёхквартальная скользящая средняя) сократился с 3,8% в конце 2020 года примерно до 1% в третьем квартале 2021 года. С учетом большого объема нефтегазовых поступлений Банк России, действуя от имени правительства, в период с января по ноябрь 2021 года купил иностранную валюту на сумму 35 млрд долларов США для зачисления в Фонд национального благосостояния в 2022 году.

Рынки труда также восстановились. Во втором квартале 2021 года количество объявлений о вакансиях, размещаемых работодателями, подскочило на 24% к аналогичному периоду прошлого года, а отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях сократилось.

Реальная заработная плата, выросшая чуть больше чем на 2% в 2020 году, продолжала расти с января по конец августа текущего года со средней скоростью 2,5%.

## **Прогноз развития экономики**

На фоне вступления в третий год пандемии COVID-19 в следующем году ожидается снижение роста мировой экономики до 4,3%. Согласно прогнозам, инфляция в 2022 году постепенно замедлится, однако ее темпы будут оставаться выше целевого ориентира в течение большей части года.

По прогнозам, в 2022 году темпы экономического роста в России составят 2,4% благодаря сохранению высокого уровня активности в нефтяном секторе, а затем замедлятся до 1,8% в 2023 году. Негативное влияние на динамику роста могут оказать периодически вводимые меры по борьбе с пандемией пока уровень вакцинации остается низким.

Неопределенность в отношении инфляции остается высокой. Если инфляция окажется более устойчивой, чем ожидается, или экономика столкнется с препятствиями, вызванными сворачиванием программы количественного смягчения в США, вероятно, придется дольше придерживаться более жесткой денежно-кредитной политики, что также окажет негативное влияние на прогноз роста экономики.

В долгосрочной перспективе развитие российской экономики будет зависеть от целого ряда факторов. В частности, в России по-прежнему отмечается довольно низкий потенциал роста, и, если эта проблема не будет решена, она будет ограничивать возможности страны в части достижения ею целей высокого уровня в области развития, а также увеличения доходов и повышения уровня жизни населения. Успех будет зависеть от укрепления принципов экономической политики и рыночных стимулов к тому, чтобы предприятия конкурировали между собой, внедряли инновации и создавали добавленную стоимость как внутри страны, так и за счет участия в глобальных цепочках создания добавленной стоимости.

Другим фактором, который будет оказывать влияние на экономику России в долгосрочной перспективе, является новая Стратегия долгосрочного развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов, опубликованная Правительством РФ 29 октября 2021 года. Она открывает возможность ускорения «зеленого» экономического роста, представляя гораздо более амбициозный сценарий противодействия изменению климата, предусматривающий сокращение чистой эмиссии парниковых газов на 70% к 2050 году, а через 10 лет после этого - достижение чистой углеродной нейтральности.

Одновременно с экологизацией экономики эта стратегия предусматривает ускорение экономического роста и ставит целью достижение средних темпов роста не менее 3% в год. Эта амбициозная двойная задача ускорения экономического роста и экологизации экономики потребует принятия мер, направленных на устранение существующих препятствий для роста, и повышения конкурентоспособности экономики, наряду с ограничением издержек, связанных с «зеленым» переходом, и использованием всех возможностей, которые он может создать.

## **Выводы и прогнозы**

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США. 25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери для своего народа, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжелая промышленность, станкостроение, судостроение, самолетостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошли на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях. В 2014 году, открыто заявив о защите своих границ от экономической и военной экспансии, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление со стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти. В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: снижение госдоходов и дефицит бюджета, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнеров» тяжелый урок. Хотя и не сбылось пророчество Президента США Обамы «О порванной в клочья экономике» России, последствия санкций, наложенных на мировой экономический кризис были существенны. Снижение доходов населения привело к снижению востребованности товаров и услуг потребительского рынка. Широкое распространение получила практика оптимизации управленческих расходов и расходов на персонал, избавление от непрофильных активов. Стали закрываться офисы, торговые предприятия, особенно те которые не предлагают товары первой необходимости. На рынке недвижимости появился избыток предложения, многие коммерческие помещения простаивают без арендаторов. Эта тенденция привела к снижению арендных ставок, нормы прибыли предприятий в сфере управления недвижимостью.

## **Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.**

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком

фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

### **Классификация рынка недвижимости**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

#### **По физическому статусу выделяют:**

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

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

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

### **Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости.**

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

При отнесении недвижимости к тому или иному типу по назначению, нередко возникают сложности, т.к., теоретически, в одном и том же объекте есть обычно возможность размещения разных объектов.

Так, есть случаи перехода из жилой недвижимости в нежилую (торговые и офисные помещения в бывших квартирах) и наоборот (лофты в бывших производственных объектах). Поэтому при отнесении к тому или иному типу оценщик должен сделать вывод о наиболее вероятном использовании объекта, исходя из его местоположения и прочих характеристик.

При отнесении объекта к той или иной категории, один из основных критериев – предыдущее использование объекта.

Перечень типов недвижимости должен быть исчерпывающим, и база данных должна быть к нему приведена полностью. То есть, после отнесения объектов к типам не могут возникать новые типы, такие, как «помещение неопределенного назначения», «универсальное помещение». Если определить тип невозможно – объект исключается из базы данных.

Разделение на торговые и офисные объекты помещений на первых этажах жилых домов проводится либо по предыдущему использованию, либо, если оно не известно, по следующему показателю: для торгового помещения необходимо наличие отдельного входа с оживленной улицы. Если данное условие не удовлетворено, помещение относится к офисным либо производственно-складским объектам (при отсутствии этих данных решающий фактор – цена, либо арендная ставка).

Разделение объекта недвижимости и бизнес-объекта: если в общей цене предлагаемого к продаже / аренде объекта доля движимого имущества (оборудование, транспорт, действующее юр. лицо, торговая марка, лицензии и допуски и пр.) составляет более 5%, объект не может анализироваться совместно с «пустыми» объектами недвижимости. Анализ таких объектов проводится отдельно, т.к. ценообразующие критерии иные. Так, к бизнес-объектам относятся: АЗС, СТО, заводы с оборудованием и т.п.

### **Определение сегмента рынка для объекта оценки.**

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

#### **Типы недвижимости по назначению:**

1. Участки недр, месторождения природных ресурсов и комплексы для их эксплуатации;
2. Природные объекты: обособленные водные объекты, лесные массивы;
3. Воздушные и морские суда, космические объекты;
4. Коммуникации, сети, инфраструктурные объекты – дороги, пристани, порты, вокзалы;
5. Земельные участки и их части;
6. Здания и сооружения, а также их части, в том числе:

#### **Жилая недвижимость:**

1. Жилая недвижимость для постоянного проживания:
  - Многоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них;
  - Малоэтажные многоквартирные жилые дома (более одной квартиры), включая таунхаусы, и квартиры в них;
  - Индивидуальные дома (частные дома, коттеджи);
  - Помещения для постоянного проживания в нежилых объектах
2. Жилая недвижимость для временного проживания:
  - Дачи;
  - Гостиницы, мотели, хостелы;

#### **Коммерческая (нежилая) недвижимость:**

Офисная недвижимость:

1. Бизнес-центры, офисные и административные здания, и офисные помещения в них – как с общим, так и с отдельным входом.
2. Офисные помещения в жилых домах
  - помещения с общим входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).
  - помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных этажах, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).Данные помещения относятся к типу офисных, если указано, что предыдущее их использование – офисное помещение, либо есть данные о том, что вход в помещение расположен со двора дома.
3. Офисные помещения в непрофильных объектах – торговых, производственно-складских объектах.

### **Производственно-складская недвижимость:**

1. Производственные базы с объектами производственного и складского назначения, а также их части, и производственно-складские помещения в них.
2. Производственно-складские помещения в непрофильных объектах – жилых домах, офисных, торговых объектах.
3. Паркинги, гаражи, стоянки.

### **Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:**

1. Торговые и торгово-развлекательные объекты (торговые центры, гипермаркеты, аквапарки, общепит и т.п.) и помещения торгового или развлекательного назначения в них
2. Торговые, развлекательные помещения, объекты общепита и индустрии сервиса в жилых и нежилых зданиях. Это помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Дополнительными критериями отнесения помещений к типу торговой недвижимости в данном случае являются: указание, что ранее они использовались как торговые; указание на наличие витрин; указание на высокий пешеходный трафик; относительный уровень цен предложения и предложенных арендных ставок.

### **Универсальные помещения** – помещения свободного назначения (ПСН).

Могут использоваться под разные виды деятельности (офис, торговлю, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.), это обособленное помещение, имеющее отдельный вход, капитальные стены, отгораживающие его от других помещений, и собственные коммуникации (вода, слив, с/у), может находиться в ТЦ, ТРК, БЦ, административных и административно - жилых зданиях.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект, относится к коммерческой недвижимости, офисно-торговая недвижимость свободного назначения и схожие типы объектов.

*Источник информации:* <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости:**

- Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 % экономически оправдано. Другие, низко активные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки. Вероятно, восстановление и господдержка ипотечного кредитования стабилизирует спрос, но сезонность цен недвижимости позволит увидеть рост только с осени 2022 года.
- В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обусловит уход с рынка части инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен.
- Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2022 году.
- В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.
- На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых

странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.

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

Российский рынок недвижимости развивается в рыночных условиях с исторической точки зрения не так долго: два с половиной десятилетия. В силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка зачастую невозможно обосновать используемые параметры и корректировки и обеспечить обоснованность оценки без влияния субъективного фактора при определении рыночной стоимости. При поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY» авторский коллектив под руководством Лейфера Л.А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидата технических наук систематически проводятся всероссийские системные опросы оценщиков-экспертов, где они отвечают на подготовленные анкеты. Оценщикам предлагалось ответить на поставленные вопросы относительно численных значений параметров (характеристик) рынка, наиболее значимо влияющих на ценообразование объектов недвижимости, которые он использует в своей практической работе в процессе оценки. Естественно, каждый оценщик высказал свое субъективное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в основном в своем регионе. Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости.

Результатом такой работы становятся справочники оценщика.

С выходом справочников у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества.

Анализ объекта оценки позволил отнести его к группе коммерческой недвижимости и схожим типам объектов.

Обращаясь к анализу статистических данных по городам России, проведенный исследовательским центром под руководством Л.Лейфера [Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020 *Офисно-торговая недвижимость и схожие типов объектов*], используем приведенные там основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Офисно-торговая недвижимость». Исходными данными для расчёта этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчёте веса определялись таким образом, что бы их сумма равнялась 1. В тех случаях, когда влияние факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данным отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при исполнении ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», в соответствии с которым в отчёте об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость», а так же при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости(ФСО №7)», согласно которому оценщик должен производить анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а так же приводить интервалы значений этих факторов. При этом, однако, весовые коэффициенты, отражают степень влияния факторов на цены недвижимости, не предназначены для расчёта или уточнения значения корректировок.

Начиная с 2011 года, до 2020 года, в свет вышли издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 кв.м. общей площади объекта-аналога.

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

В процессе оценки для максимального снижения числа корректировок и объективно связанных с ними внесением дополнительных погрешностей оценщик должен стремиться подобрать такие объекты сравнения, которые наиболее близки к объекту оценки. В соответствующем разделе отчёта оценщик указал, что подобранные объекты аналоги полностью соответствуют объекту оценки.

### 7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 7.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., ФСО N 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (классификации и терминологии:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.



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

В соответствии с нормами Федерального стандарта оценки ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, использование доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки является обязательным. Исключение составляет наличие фактов, позволяющих сделать обоснованный отказ от использования доходного подхода.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлены в соответствующих разделах Отчета.

## **ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Оценщик пришел к следующим выводам относительно использования затратного подхода и методов для расчета стоимости объекта оценки:

Согласно ФСО 7 п. 24 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют), так как рынок недвижимости г. Москва достаточно активный и развит оценщику представилось возможным найти множество объектов аналогов для сравнительного подхода использование затратного подхода не целесообразно.

Таким образом, применение затратного подхода в отношении объекта оценки оценщик посчитал нецелесообразным.

### **7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования.

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 течении своего срока службы, а так же риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона. В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: прямой капитализации доходов или дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. 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 дисконтированных денежных потоков применяется, когда:

- 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 (или введен) в действие.

Учитывая вышеперечисленные критерии, можно сделать вывод, что для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода, может быть использован метод капитализации доходов.

### **Метод прямой капитализации.**

Базовая формула для расчета стоимости методом прямой капитализации имеет следующий вид:

$$C = ЧОД / R_k ,$$

где С – стоимость объекта недвижимости (ден. Ед.);

ЧОД - чистый операционный доход (ден.Ед.);

Rк- коэффициент капитализации (%).

*Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:*

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет коэффициента капитализации;  
определение стоимости объекта недвижимости путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Расчет чистого операционного дохода выполняется следующим образом: **ЧОД = ДВД – ОР**, где: ЧОД – чистый операционный доход, ДВД – действительный валовой доход, ОР – операционные расходы.

$$ДВД = ПВД – потери + прочие доходы, \text{ где } ПВД – \text{потенциальный валовой доход.}$$

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от общей площади оцениваемого объекта недвижимости. Для расчета рыночной арендной ставки, рассмотрим объекты аналоги. Расчет ПВД основан на арендных ставках для подобных помещений. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны объекты-аналоги, представляющие собой публичные оферты – предложения по аренде схожих нежилых помещений. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны аналоги, которых известной является цена предложения. В ходе анализа в цену аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравнимыми объектами и оцениваемой недвижимостью. Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительные (+) поправки вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
--	---------------	------------	------------	------------

Местоположение, описание	г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2	Москва, Селезнёвская ул., 13с2	Москва, ул. Образцова, 23	Москва, пр-т Мира, 71с5
Площадь кв.м.	972,1	520	248	420
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	внутри квартала
Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Состояние отделки	офисная	офисная	офисная	офисная
Время продажи (предложения)	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Источник информации		<a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a>	<a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a>	<a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a>
Стоимость предложения (сделки), руб./ кв.м. в месяц с учетом НДС		<b>1 500,00</b>	<b>1 997,98</b>	<b>1 641,67</b>

По устоявшемуся в регионе оценки обычаю делового оборота в открытых офертах указывается окончательная цена, с учетом НДС. Как правило, при предложениях производственной или складской недвижимости, то есть в тех случаях, когда объект недвижимости значителен по размерам, является предметом взаимоотношений юридических лиц, следуют указания, какая цена в оферте: с НДС или без учета НДС. В случае торговой или офисной недвижимости, когда участниками сделок в основном являются малые предприятия и физические лица, в своей массе не являющимися плательщиками НДС, эта лишняя информация (с НДС, без НДС) опускается, имеется ввиду с НДС. Если без НДС, то это редкое исключение, и оно обязательно упоминается в тексте оферты.

Аналогично, такая же практика сложилась относительно и других платежей будь то к примеру, коммунальные платежи, доп. оплата за охрану, сигнализацию, связь, то есть эти платежи все входят в арендную плату. А вот если они не входят, то арендодатели это указывают сразу в тексте объявления, так как сокрытие этой информации, как правило приводит к не лояльному восприятию арендодателя и как следствие не удачным переговорам об аренде. Также по умолчанию принято, что оплата по установленным счётчикам проводится дополнительно и в состав арендных платежей не входит. Всё это принято обозначать обычаями делового оборота, сложившегося в данном регионе.

Обращаясь к анализу статистических данных по городам России, проведенный исследовательским центром под руководством Л.Лейфера [Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, для сравнительного подхода и доходного Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов], используем приведенные там основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Исходными данными для расчёта этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчёте веса определялись таким образом, чтобы их сумма равнялась 1. В тех случаях, когда влияние факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данным отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при исполнении ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», в соответствии с которым в отчёте

об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость», а так же при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости(ФСО №7)», согласно которому оценщик должен производить анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а так же приводить интервалы значений этих факторов. При этом, однако, весовые коэффициенты, отражают степень влияния факторов на цены недвижимости, не предназначены для расчёта или уточнения значения корректировок.

Начиная с 2011 года, до 2020 года, в свет вышли издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

В процессе оценки для максимального снижения числа корректировок и объективно связанных с ними внесением дополнительных погрешностей оценщик должен стремиться подобрать такие объекты сравнения, которые наиболее близки к объекту оценки. В соответствующем разделе отчёта оценщик указал, что подобранные объекты аналоги полностью соответствуют объекту оценки по следующим факторам:

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 кв.м. общей площади объекта-аналога.

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

1. Местоположение
2. Расположение относительно красной линии
3. Общая площадь (фактор масштаба)
4. Этаж (для встроенных помещений)7
5. Физическое состояние здания
6. Наличие отдельного входа
7. Состояние отделки
8. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)
9. Материал стен
10. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)
11. Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)

Оценщик внимательно подобрал объекты сравнения, все три объекта практически полностью идентичны объекту оценки по всем перечисленным факторам, кроме факторов 2,3 (Расположение относительно красной линии и Общая площадь) для которых оценщик применял корректировки.

Так же была внесена корректировка на торг.

Оценщиком были учтены, но не вносились корректировки, по причине того, что или они не относятся к нашим объектам сравнения и внесение этих корректировок не требуется или оценщиком было дано обоснованный отказ от применения этих корректировок.

При выводах об Физическом состоянии здания и материале стен оценщик исходил из того, что здание должно быть пригодным для аренды, а если это не так, то в объявлении должно указываться иное – что здание требует ремонта.

Отдельный вход – есть у всех объектов.

По типу объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание) все объекты идентичны, это отдельно стоящие здания.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы), Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий) – эти параметры не относятся ни к одному объекту из нашего рассмотрения.

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг»

#### *Корректировка на торг*

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях<sup>3</sup>:

### **Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов**

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	5,5%	11,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,0%	6,3%	11,6%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,5%	12,1%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,1%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	6,9%	13,1%

Корректировка на торг принимается для объектов свободного назначения по среднему значению – 10 %.

#### *Корректировка на отделку.*

Как объект оценки, как и объекты аналоги имеют офисную отделку, корректировка не проводилась.

#### *Корректировка на местоположение.*

Так как объект оценки и объекты аналоги расположены в одном административном округе, корректировка не требуется.

#### *Корректировка на коммуникации.*

<sup>3</sup>Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость табл. 82

Введение корректировки не требуется, так как все аналоги имеют необходимый набор коммуникаций, как и исследуемый объект.

*Корректировка на этаж.*

Объекты-аналоги расположены на разных этажах торгово-офисных зданий. Различное расположение на этажах объективно влияет на трафик возможных покупателей/потребителей услуг по сравнению с объектом коммерческой недвижимости, расположенном на первом этаже - более удобным для посещения. Масштабные всероссийские статистические исследования выявили эту зависимость:

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Так как объект оценки и объекты аналоги — это отдельно стоящие здания, корректировка не проводилась.

*Корректировка на красную линию.*

Корректировка введена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, здание, расположенное с выходом на красную линию на 19-35% дороже, чем расположенное внутри квартала (см. Таблицу ниже).

**Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов**

Таблица 23.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

Объект оценки, расположен внутри квартала, а объект сравнения 2 расположен на красной линии корректировка составила -15%.

*Корректировка на расстояние до метро.*

**Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для удельных цен/арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва**

Таблица 27

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

Таблица 28

Расстояние до метро, мин/пешком		арендные ставки				
		аналог				
объект оценки	до 5	до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
	5-15	1,00	1,18	1,43	1,61	1,85
	15-30	0,85	1,00	1,21	1,37	1,57
	30-60	0,70	0,82	1,00	1,13	1,30
	60-90	0,62	0,73	0,89	1,00	1,15
	60-90	0,54	0,64	0,77	0,87	1,00

Объект оценки, как и объекты аналоги расположены на расстоянии около 5 минут пешком, корректировка не проводилась.

*Корректировка на площадь*

При оценке коммерческой недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 100 кв.м. Так как в данном просчёте площадь объектов аналогов больше 100 метров, оценщик принял решение обратиться к справочнику Лейфера для расчёта корректировок объектов аналогов.

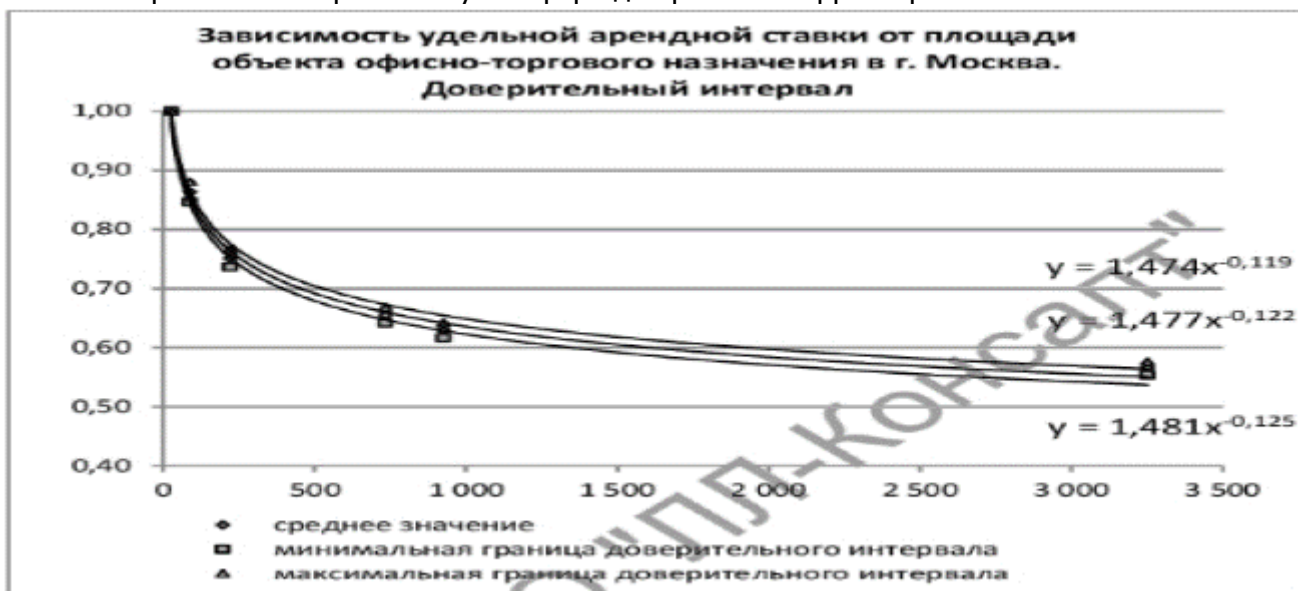


Рис. 46<sup>11</sup>

Корректировка на площадь				
	S в кв.м.		Коц	Ка
Объект оценки	972,1		0,6380868	
Аналог 1	520			0,688697
Аналог 2	248			0,753802
Аналог 3	420			0,706877

Корректировка на площадь в %%			
Аналог 1			-7,34867
Аналог 2			-15,3509
Аналог 3			-9,73161

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1)*(1+П_2) *...*(1+П_n), \text{ где}$$

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$  – поправочные коэффициенты.

**Все указанные различия и соответствующие им корректирующие коэффициенты представлены в общей таблице корректировок.**

<b>Характеристики</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь, кв.м.	972,1	520	248	420
Стоимость аренды 1 кв.м. руб.	Объект оценки	<b>1 500,00</b>	<b>1 997,98</b>	<b>1 641,67</b>
<i>Корректировка на торг</i>		-10,00	-10,00	-10,00
Цена после корректировки		<b>1 350,00</b>	<b>1 798,18</b>	<b>1 477,50</b>
Дата предложения	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022
<i>Корр. на дату предложения</i>		0	0	0
Цена после корректировки		<b>1 350,00</b>	<b>1 798,18</b>	<b>1 477,50</b>
<i>Корректировка на площадь</i>		-7,35	-15,35	-9,73
Цена после корректировки		<b>1 250,78</b>	<b>1 522,16</b>	<b>1 333,74</b>
Расположение относительно красной линии	<i>внутри квартала</i>	<i>внутри квартала</i>	<i>красная линия</i>	<i>внутри квартала</i>
<i>Корр. на красную линию (%)</i>		0,00	-15,00	0,00
Цена после корректировки		<b>1 250,78</b>	<b>1 293,84</b>	<b>1 333,74</b>
Местоположение	г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2	Москва, Селезнёвская ул., 13с2	Москва, ул. Образцова, 23	Москва, пр-т Мира, 71с5
		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		<b>1 250,78</b>	<b>1 293,84</b>	<b>1 333,74</b>
Состояние отделки	<i>офисная</i>	<i>офисная</i>	<i>офисная</i>	<i>офисная</i>
<i>Корректировка в (%)</i>		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		<b>1 250,78</b>	<b>1 293,84</b>	<b>1 333,74</b>
<i>Парковка</i>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на парковку (%)</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Цена после корректировки</i>		<b>1 250,78</b>	<b>1 293,84</b>	<b>1 333,74</b>
Расстояние до метро	около 5 минут	около 5 минут	около 5 минут	около 5 минут
<i>Корр в (%)</i>		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		<b>1 250,78</b>	<b>1 293,84</b>	<b>1 333,74</b>
<i>Общая относительная коррекция</i>		17,350	40,350	19,730
<i>Весовой коэффициент</i>		0,776	0,479	0,745
<i>Удельный вес</i>		0,388	0,239	0,373
<b>Итоговая стоимость аренды за 1 кв. м., руб./мес.</b>	<b>1 292,00</b>	<b>485,25</b>	<b>309,80</b>	<b>496,95</b>



Таким образом, **ПВД** за объект недвижимости составляет:

$$\text{ПВД} = 1292 \text{ руб./ кв.м.} \times 12 \times 972,1 = 15\,071\,438,4 \text{ руб./год}$$

**Действительный валовой доход (ДВД)** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Размер недозагрузки объектов коммерческих помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по методу капитализации. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Величина недозагрузки определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов).

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 16

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,8%	11,3%	24,2%
2	Санкт-Петербург	17,8%	13,6%	21,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,8%	14,7%	26,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,0%	13,1%	24,9%

Величина недозагрузки определена по уровню г. Москвы и составляет 17,8%.

$$\text{ДВД} = 15\,071\,438,4 \text{ руб.} \times \text{год} \times (1 - 0,178) = 12\,388\,722,36 \text{ руб./год.}$$

**Чистый операционный доход** представляет собой доход, остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов.

Как правило, операционные расходы не выделяются для оплаты сверх установленной арендной ставки, кроме рынков Москвы и Санкт-Петербурга. Не уточнен состав этих расходов, который в России не совпадает с западными стандартами (от налога на имущество, который не коррелирует с рыночной стоимостью, до затрат на страхование, которые отсутствуют в 70% случаев).

Рассчитанные же по данным конкретного Заказчика, операционные расходы скорее характеризуют качество управления, бухгалтерского учета и распределение затрат собственником между объектами. Тем не менее, усредненные, такие данные могут дать представление о доле операционных затрат, характерной для российской недвижимости. К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, эксплуатационные расходы, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

### 3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Величина операционных расходов определена на уровне среднего значения для офисно-торговой недвижимости свободного назначения – 17,9%.

$$OP = 15\,071\,438,4 \text{ руб.} * \text{год} \times 0,179 = 2\,697\,787,47 \text{ руб./год}$$

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений). Определяется ЧОД:

$$ЧОД = 12\,388\,722,36 \text{ руб./год} - 2\,697\,787,47 \text{ руб./год} = 9\,690\,934,89 \text{ руб./год}$$

#### Расчет коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации этапа расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Коэффициент капитализации определен на уровне среднего значения для объектов свободного назначения 10,6 %.

**Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом на 28 февраля 2022 года, составляет:**

$$C = 9\,690\,934,89 \text{ руб./год} / 0,106 = 91\,423\,914,06 \text{ руб.}$$

#### **7.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet и архивных данных оценщика.

#### ***ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ***

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна.

Единицей сравнения выбирается 1 кв.м. площади. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны три аналога, которых известной является цена предложения. Для подобных объектов крайне закрытой является информация о цене сделок. В ходе анализа в цену аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравнимыми объектами и оцениваемой недвижимостью. Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительные (+) поправки вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

В распоряжении оценщика есть информация о более сотни предложениях аренды (открытых офертах). В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299) если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. (см. Приложение).

Эти оферты представлены на специализированных сайтах, таких как Avito.ru, Domofond.ru и аналогичных. Оценщик при анализе информации с этих сайтов использовал доступные фильтры изначально отсеивая ту коммерческую недвижимость, которая несопоставима объекту оценки по площади, назначению, расположению и т.д..

Из полученной выборки уже в ручном режиме отсеиваются объекты, имеющие наибольшее количество отличий от объекта оценки.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

При выборе объектов аналогов оценщик подбирал те из них, которые наиболее точно соответствуют по площади, и расположению.

При выборе аналогов он применял доступные фильтры отбора объектов по площади и назначению. В дальнейшем, уже в «ручную» отсеивались объекты сравнения, у которых земельные участки находятся в собственности, многоэтажные здания, а также крупные торговые центры не сопоставимые по площади с объектом оценки.

Далее в таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже зданий.

По сложившейся практике делового оборота, в случае если в тексте объявления ни каким образом не фигурирует термин НДС стоимость, указанная в оферте является окончательной, то есть включает в себя все налоги и сборы, в том числе и НДС. В случае указания цены без НДС об этом прямо сообщается в тексте оферты.

В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В отчете размещены сканы интернет-страниц с этими предложениями. В адресной строке скана рабочего стола с браузером прописан адрес интернет страницы

В соответствии с ФСО №3, Оценщик, при проведении оценки, не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. В соответствии с данным положением в качестве аналогов для сравнения использованы предложения о продаже подобных объектов актуальные на дату оценки.

Таблица подобранных аналогов для

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение, описание	г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2	Москва, Тверской район, Вадковский пер., 5с1	Москва, ул. Сущёвский Вал, 5с22	Москва, ул. Сущёвская, д.27 стр.1
Площадь сотка	972,1	1167	620	1028
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	рыночные	Рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	Коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	Предложение	предложение	предложение
Время продажи (предложения)	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022
Права на земельные участки	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
		<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
Стоимость предложения (сделки), с учетом НДС		175 000 000,00	99 999 800,00	200 000 000,00

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1)*(1+П_2) *...*(1+П_n), \text{ где}$$

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$  – поправочные коэффициенты.

## ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### *Права*

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объём передаваемых прав не применяется. Земельные участки находятся в долгосрочной аренде, что подтверждается интервьюированием продавцов.

### *Условия финансирования сделки*

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

### *Условия сделки*

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи, корректировка не применяется.

### *Корректировка на торг*

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях<sup>4</sup>:

## **Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов**

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%

Корректировка на торг принимается для объектов свободного назначения по среднему значению – 9,9 %.

<sup>4</sup>Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость, Нижний Новгород, 2020г., табл.82

*Корректировка на отделку.*

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 70

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

Объект оценки, как и объекты аналоги имеют офисную отделку, корректировка не проводилась.

*Корректировка на местоположение.*

Так как объект оценки и объекты аналоги расположены в одном административном округе, корректировка не требуется.

*Корректировка на красную линию.*

Корректировка введена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, здание, расположенное с выходом на красную линию на 19-35% дороже, чем расположенное внутри квартала (см. Таблицу ниже).

Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
---	------	------	------

Корректировка не проводилась, так как и объект оценки и объекты аналоги расположены внутри кварталов.

*Наличие парковки.*

Поправка на наличие парковки может быть принята согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020.

## Матрицы коэффициентов

Таблица 36

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

Объект оценки имеет стихийную парковку, а объекты аналоги имеют организованную парковку, корректировка составила -10%.

*Корректировка на расстояние до метро.*

### Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для удельных цен/арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 27

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

Таблица 28

Расстояние до метро, мин/пешком		арендные ставки				
		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,18	1,43	1,61	1,85
	5-15	0,85	1,00	1,21	1,37	1,57
	15-30	0,70	0,82	1,00	1,13	1,30
	30-60	0,62	0,73	0,89	1,00	1,15
	60-90	0,54	0,64	0,77	0,87	1,00

Объект оценки, как и объекты аналоги расположены на расстоянии около 5 минут пешком, корректировка не проводилась.

*Корректировка на физическое состояние здания.*

## Матрицы коэффициентов

Таблица 65

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Так как объект оценки — это здание в не удовлетворительное состояние, а объекты аналоги находятся



в удовлетворительном состоянии, корректировка составила – 28%.

### Корректировка на площадь

При оценке коммерческой недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования<sup>5</sup> выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 100 кв.м. Так как в данном просчёте площадь объектов аналогов больше 100 метров, оценщик принял решение обратиться к справочнику Лейфера для расчёта корректировок объектов аналогов.

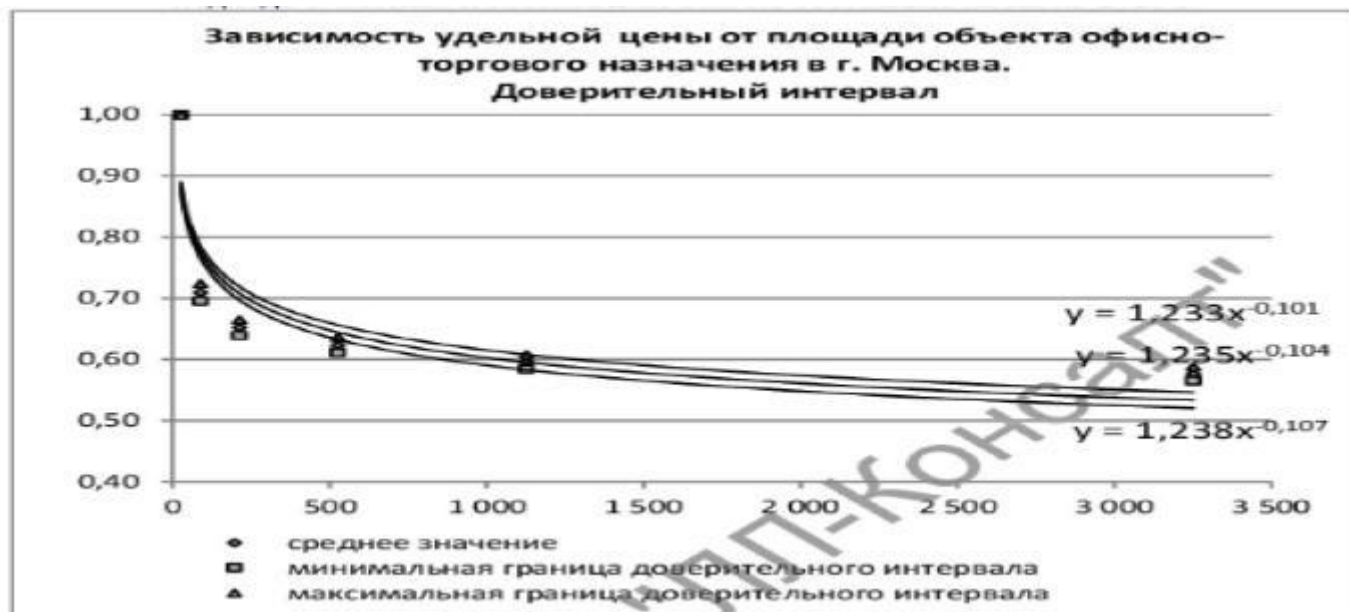


Рис. 427

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,235x^{-0,104} \quad \text{где:}$$

$K_s$  – коэффициент поправки на площадь,

$x$  – площадь объекта, м<sup>2</sup>;

Величина корректировки на площадь офисно-торгового помещения рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{SO}}{K_{SA}} - 1 \right) * 100, \quad \text{где:}$$

$i$  – корректировка на площадь, %;

$K_{SO}$  – коэффициент поправки на площадь оцениваемого объекта;

$K_{SA}$  – коэффициент поправки на площадь объекта аналога.

С использованием формулы расчет корректировки на площадь:

Корректировка на площадь				
	S в кв.м.		Коц	Ка
Объект оценки	972,1		0,6038722	

<sup>5</sup>Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2016 т.2, Офисно-торговая недвижимость стр. 136, рис. 62

Аналог 1		1167		0,592504
Аналог 2		620		0,632788
Аналог 3		1028		0,600371

Корректировка на площадь в %%				
Аналог 1			1,918596	
Аналог 2			-4,56959	
Аналог 3			0,583176	

<b>Характеристики</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая стоимость		175 000 000,00	99 999 800,00	200 000 000,00
Общая площадь, кв.м.	972,1	1167	620	1028
Стоимость продажи 1 кв.м. руб.	Объект оценки	<b>149 957,16</b>	<b>161 290,00</b>	<b>194 552,53</b>
Корректировка на торг		-9,90	-9,90	-9,90
Цена после корректировки		<b>135 111,40</b>	<b>145 322,29</b>	<b>175 291,83</b>
Дата предложения	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022
Корр. на дату предложения		0	0	0
Цена после корректировки		<b>135 111,40</b>	<b>145 322,29</b>	<b>175 291,83</b>
Корректировка на площадь		1,92	-4,57	0,58
Цена после корректировки		<b>137 705,54</b>	<b>138 681,06</b>	<b>176 308,52</b>
Тип парковки	стихийная	организованная	организованная	организованная
Корректировка в (%)		-10,00	-10,00	-10,00
Цена после корректировки		<b>123 934,98</b>	<b>124 812,96</b>	<b>158 677,67</b>
Местоположение	г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2	Москва, Тверской район, Вадковский пер., 5с1	Москва, ул. Суцёвский Вал, 5с22	Москва, ул. Суцёвская, д.27 стр.1
		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		<b>123 934,98</b>	<b>124 812,96</b>	<b>158 677,67</b>
Физическое состояние здания	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корр в (%)		-28,00	-28,00	-28,00
Цена после корректировки		<b>89 233,19</b>	<b>89 865,33</b>	<b>114 247,92</b>
Общая относительная коррекция		49,820	52,470	48,480
Весовой коэффициент		0,670	0,652	0,678
Удельный вес		0,335	0,326	0,339
<b>Итоговая стоимость , руб. за кв.м./с НДС</b>	<b>97 924,90</b>	<b>29 873,62</b>	<b>29 295,49</b>	<b>38 755,79</b>

**Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная сравнительным подходом на 28 февраля 2022 года, составляет:**

**97 924,90 руб./за 1 кв.м. x 972,1 кв.м. = 95 192 795,29 руб.**

## 7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Согласование результатов оценки весьма актуальная и очень непростая в решении задача.

При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

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

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

$$\text{Ситог} = \text{Сз} * \text{К1} + \text{Сс} * \text{К2} + \text{Сз} * \text{К3}$$

Где Ситог – итоговая стоимость объекта оценки;

СзСсСз – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

К1 К2 К3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$\text{К1} + \text{К2} + \text{К3} = 1$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10 % (реже до 5 %). Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

Согласование проводим общепринятым методом анализа иерархий.

Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых методов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии попарно сравниваются между собой (каждый с каждым) и определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе полученной матрицы сравнений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем попарного сравнения, для каждого критериев формируются матрицы методов, на основе которых определяется степень соответствия каждого метода каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из методов для достижения поставленной цели.

В качестве критериев (условий) обеспечивающих достижение этой цели могут быть приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка;
- надежность исходных данных для расчетов;
- точность результатов, полученных различными подходами.

В рассматриваемом случае количество выбранных критериев (как показано ниже) не велико – всего три, количество используемых методов (подходов к оценке) так же невелико – 3.

Учитывая эту особенность, целесообразно упростить процедуру сравнения, путем непосредственного назначения величины абсолютной значимости по каждому элементу сравнения.

Принятые для оценки баллы обозначают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 3 – средняя, 5 – высокая. Остальные градации имеют промежуточное значение.

Далее каждому критерию и подходу присвоим баллы, как показано в таблице

Степень важности критериев			
Критерий	способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка	надежность исходных данных для расчета	точность результатов, полученных различными подходами
Значение	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Критерии	Относительная степень важности				
	способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка	надежность исходных данных для расчета	точность результатов, полученных различными подходами	Вес(среднее геометрическое)	Степень важности
способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка	<b>1</b>	<b>1,250</b>	<b>1,250</b>	<b>1,160</b>	<b>0,385</b>
надежность исходных данных для расчета	<b>0,800</b>	<b>1</b>	<b>1,000</b>	<b>0,928</b>	<b>0,308</b>
точность результатов, полученных различными подходами	<b>0,800</b>	<b>1,000</b>	<b>1</b>	<b>0,928</b>	<b>0,308</b>
Сумма				<b>3,017</b>	<b>1,000</b>

Определив веса критериев, переходим к определению соответствия каждого из подходов каждому критерию:

Степень соответствия подхода критерию "способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка"				
Подход	Сравнительный	Доходный		
Значение	<b>5</b>	<b>3</b>		
Степень соответствия подхода критерию "способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка"				
Подход	Сравнительный	Доходный	Вес (среднее геометрическое)	Степень соответствия
Сравнительный	<b>1</b>	<b>0,700</b>	<b>0,85</b>	<b>0,61</b>
Доходный	<b>1,31</b>	<b>1</b>	<b>1,118</b>	<b>0,39</b>
Сумма			<b>2,012</b>	<b>1,000</b>

Степень соответствия подхода критерию <b>"надежность исходных данных для расчетов"</b>		
Подход	Сравнительный	Доходный
Значение	<b>5</b>	<b>3</b>

Относительная степень соответствия подхода критерию <b>"надежность исходных данных для расчетов"</b>				
Подход	Сравнительный	Доходный	Вес (среднее геометрическое)	Степень соответствия
Сравнительный	<b>1</b>	<b>1,667</b>	<b>1,291</b>	<b>0,625</b>
Доходный	<b>0,600</b>	<b>1</b>	<b>0,775</b>	<b>0,375</b>
Сумма			<b>2,066</b>	<b>1,000</b>

Степень соответствия подхода критерию <b>«точность результатов, полученных различными подходами»</b>		
Подход	Сравнительный	Доходный
Значение	<b>5</b>	<b>3</b>

Степень соответствия подхода критерию <b>«точность результатов, полученных различными подходами»</b>				
Подход	Сравнительный	Доходный	Вес (среднее геометрическое)	Степень соответствия
Сравнительный	<b>1</b>	<b>0,700</b>	<b>0,85</b>	<b>0,61</b>
Доходный	<b>1,31</b>	<b>1</b>	<b>0,894</b>	<b>0,03</b>
Сумма			<b>2,012</b>	<b>1,000</b>

Таким образом,

Степень\критерий	способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка	надежность исходных данных для расчета	точность результатов, полученных различными подходами	Весовой коэффициент
Степень соответствия <b>сравнительного</b> подхода	<b>0,444</b>	<b>0,625</b>	<b>0,556</b>	<b>0,67</b>
Степень соответствия				

<b>доходного</b> подхода	<b>0,556</b>	<b>0,375</b>	<b>0,444</b>	<b>0,33</b>
Степень важности критериев	<b>0,385</b>	<b>0,308</b>	<b>0,308</b>	<b>1,000</b>

Как уже отмечалось, весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 5 %.

Таким образом, вес доходного подхода составляет 30%, сравнительного 70%.

<b>Объект оценки в целом</b>			
<b>Подходы</b>	<b>Полученная рыночная стоимость объекта недвижимости по подходам, руб. с учетом НДС.</b>	<b>Веса по подходам</b>	
Затратный подход	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>не применялся</b>
Сравнительный подход	<b>95 192 795,29</b>	<b>70%</b>	<b>66 634 956,70</b>
Доходный подход	<b>91 423 914,06</b>	<b>30%</b>	<b>27 427 174,22</b>
<b>ИТОГО рыночная стоимость</b>			<b>94 062 130,92</b>

***округленно 94 000 000 рублей***

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №3, «в отчете об оценке итоговое значение стоимости... может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

**Единый объект недвижимости: Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0004009:2797, общей площадью 972,10 кв.м., находящейся по адресу: г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2, а также земельный участок в долгосрочной аренде общей площадью 513 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004009:111 по состоянию на 28 февраля 2022 года, округлённо с учетом НДС составляет:**

***94 000 000 рублей.  
(Девяносто четыре миллиона) рублей.***

Генеральный директор  
ООО РЦ «Профоценка». оценщик



М.Н. Гвоздев

А.В. Коваль

Оценщик

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

### **СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

- 1.«Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
- 2.Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
- 4.Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- 5.Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- 6.Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
- 7.Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
- 8.Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
- 9.Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
- 10.Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
- 11.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
- 12.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 13.Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т.1.
- 14.Интернет-сайты.

### **НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ**

- 1.Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 с изменениями и дополнениями, в действующей редакции.
- 2.Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Постановлением приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611
- 3.«Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
- 4.«Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

## **ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**




## Объекты сравнения для доходного подхода.

### Аналог 1

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_zdaniya\_osz\_520\_m2\_m\_novoslobodskaya\_tsa0\_2228250684

иверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statnelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZo



**780 000 Р**  
**В МЕСЯЦ** ▾  
1 600 Р в месяц за м². Без залога

8 958 715-27-98

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

**HomesRealty**  
Компания  
На Авито с мая 2017  
Завершено 2082 объявления

251 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Виталий

№ 2228250684, 775 (+2)

#### О здании

Общая площадь: 520 м²

#### Расположение

Москва, Селезневская ул., 13с2

- Новослободская, 300 м
- Менделеевская, 400 м
- Достоевская, 600 м

Показать карту ▾

#### Описание

Аренда здания (ОСЗ) 520 м2 м. Новослободская (ЦАО)

Описание: отдельно стоящий 2-х этажный особняк располагается на второй линии домов, в тихом переулке и оснащен всеми инженерно-техническими коммуникациями - системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее ( по всему периметру) видеонаблюдение. Общая площадь 500 кв.м. кабинетной планировки, располагается в подвале и на 2- ом этаже. Все кабинеты с окнами и кондиционерами. Высокие потолки (до 4-х м.). При необходимости, возможна некоторая планировка, арендные каникулы предоставляются.

Коммуникации: все центральные. Электрическая мощность - 60 кВт.

Парковка: собственная наземная на 7 машиномест. Парковка платная - 10 000 руб. за машиноместо в месяц.

Земельный участок: 402 м2 в аренде. Разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. По документу: ЭКСПЛУАТАЦИИ здания под административные цели.

## Аналог 2

Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Здания

### Здание, 248 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 31 января в 14:59

**495 500 Р**

**В месяц** ▾

1 007 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 495 500 Р, без комиссии

8 938 222-52-36

Написать сообщение  
Онлайн

Commercial real estate

Компания

На Авито с июня 2014

Подписаться на продавца

№ 2270859952, 215 (+3)



### О здании

Общая площадь: 248 м<sup>2</sup>

### Расположение

Москва, ул. Образцова, 23

- Марьина Роща, 500 м
- Достоевская, 1,1 км
- Менделеевская, 1,2 км

Показать карту

### Описание

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Объектом занимается Ольга. Предлагаем в аренду здание, расположенное в шаговой доступности от метро Достоевская и Марьина Роща. 1-я линия домов, офисная отделка, кабинетная планировка, парковка на 2 машиноместа, так же имеется подземный паркинг в шаговой доступности, кондиционирование, вентиляция. Здание полностью готово к въезду. НДС, коммунальные платежи и электроэнергия включены в арендную стоимость. Отлично подойдет под Офис, Учебный Центр, Медицинский Центр, Представительство.

## Аналог 3

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnyy\_osobnyak\_klassa\_v\_420\_m\_2256806081

иверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statnelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZone.7



**19 700 Р**  
**В год за м<sup>2</sup>** ▾

1 841 Р в месяц за м<sup>2</sup>; залог 800 500 Р

8 958 751-84-58

Написать сообщение



ООО "4Эстейт"

Компания

На Avito с августа 2012

Подписаться на продавца

№ 2256806081, 833 (+4)

### О здании

Общая площадь: 420 м<sup>2</sup>

### Расположение

Москва, пр-т Мира, 71с5

• Рижская, 600 м • Проспект Мира, 700 м

• Марьяна Роща, 1,3 км

[Показать карту](#)

### Описание

Предлагаю аренду офисное здание класса В.

Общая площадь особняка: 420 кв. м.

Удобное месторасположение: заезд во двор с проспекта Мира.

Пешая доступность от метро Проспект Мира и Рижская (7-10 минут). Насыщенная инфраструктура района: поблизости множество торговых и деловых комплексов, магазины и рестораны.

На прилегающей территории наземная парковка на 5-6 м/м по 3000 руб. в месяц.

Здание состоит из 3-х наземных этажей, без подвала.

На первом этаже просторная зона ресепшн, комната для охраны и несколько кабинетов.

На втором этаже помещения для размещения основной части сотрудников + выход на балкон.

На третьем этаже предполагается блок для руководства.

Здание оснащено системами приточно-вытяжной вентиляции, все кабинеты с открывающимися окнами и кондиционерами.


Классическая офисная отделка в пастельных тонах, здание готово к заезду новых арендаторов.

## Объекты сравнения для сравнительного подхода.

### Аналог 1

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_1167\_m\_2320513190

университет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statnelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occur... HopZone



**175 000 000 Р** ✓  
149 957 Р за м²


8 958 751-84-58

Написать сообщение

ООО "4Эстейт"  
Компания  
На Авито с августа 2012

Подписаться на продавца

№ 2320513190, © 007 (+2)



### О здании

Общая площадь: 1167 м²

### Расположение

Москва, Центральный административный округ, Тверской район,  
Вадковский пер., 5с1  
→ Савёловская, 700 м → Менделеевская, 1 км  
→ Марьина Роща, 1,1 км [Показать карту](#)

### Описание

Продается илущественный комплекс в центре Москвы, включающий в себя три административных здания общей площадью 1 166,9 кв.м и огороженный земельный участок с парковкой на 30 автомобилей.  
Идеально для размещения банка, медицинского центра, клубного дома, апартаментов с собственным гаражом, парковкой и зданием для охраны.

Состоит из:

1. Здание общей площадью: 1 056,6 кв. м.
2. Нежилое здание общей площадью: 46,2 кв. м.
3. Нежилое здание общей площадью: 64,1 кв. м.

Земельный участок 700 кв.м.  
Вид разрешенного использования: для эксплуатации здания под административные цели, а часть здания под гараж.  
Наличие инженерных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.

## Аналог 2

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_zdanie\_620\_m\_2142621544

университет СИЕН... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statnrlt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occur... HopZone.Ne



99 999 800 Р

161 290 Р за м²

8 931 555-80-23

Написать сообщение

Ок

OF RU

Компания

На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

№ 2142621544, 1239 (+2)



### О здании

Общая площадь: 620 м²

### Расположение

Москва, ул. Суцёвский Вал, 5с22

•• Савёловская, 300 м • Менделеевская, 1,3 км

• Марьяна Роща, 1,5 км

Показать карту

### Описание

Продается здание класса "В" ЦЕЛИКОМ по адресу: г. Москва, улица Суцёвский Вал, д 5с22 ОСЗСуцёвский Вал, 5с22 класса "В"

Общая площадь - 620 кв. м. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 2. Цена 161 290 руб. за кв. м. Цена за помещение - 99 999 800 руб. Налоги -

О здании:

Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: датчики пожаротушения. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая.

Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Савёловская (2 минуты пешком).

Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально.

Назовите ID 51914

OF RU

АРЕНДА/ПРОДАЖА коммерческих помещений и зданий в Москве. Более 8000 предложений. Оперативный и индивидуальный подход!



Сдам офисное помещение, 921 м²  
2 126 975 Р



Сдам офисное помещение, 712 м²  
1 744 402 Р




Сдам офисное помещение, 1041 м²  
2 550 450 Р

1048 объявлений компании

## Аналог 3

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_1028\_m\_2353191530


университет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statieit.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZon



**200 000 000 Р** ▾  
104 562 Р за м²

8 915 158-34-06

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня



Центр Загородной Недвижимости  
Компания  
На Авито с сентября 2011  
Завершено 5382 объявления

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Юрьева Лариса

№ 2353191530, ☎ 354 (+4)

### О здании

Вход: с улицы  
Общая площадь: 1028 м²  
Высота потолков: 3,2 м

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

### Расположение

Москва, 1-й Волконский пер., 10  
• Цветной бульвар, 400 м • Трубная, 800 м  
• Достовская, 800 м [Показать карту](#)

### Описание

Предложение от собственника

2-х этажный банковский особняк пл. 1068 кв.м. в 5-ти минутах ходьбы от метро Цветной бульвар. Старинный особняк 19 века. Реконструкция была в 1997 году.

Удобная транспортная доступность. Завед с Садового кольца и Самотечной улицы.

Смешанная планировка. Мебель. Все кабинеты с окнами. Имеется выделенный блок для руководителя.

В здании 2 оборудованные кухни. 2 серверных и по 2 санузла на каждом этаже. Кондиционирование. сплит-системы.

Круглосуточная охрана. Система пожаротушения.

Видеонаблюдение. Не является памятником архитектуры.

Собственник — физическое лицо

Парковка за шлагбаумом на 12 машиномест. Земельный участок в долгосрочной аренде.

**Документы, предоставленные заказчиком оценки:**

18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004009:2797	
		наименование объекта:	Здание	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	972.10 кв. м.	
		адрес (местоположение) объекта:	г. Москва, Новослободская ул., д. 31, стр. 2	
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.03.2012	
		номер государственной регистрации:	77-77-02/001/2012-538	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО "Клатон", 1, выдан 31.01.2012	
	18.3.	Ограничение (обременение) права:		
		18.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:01:0004009:2797-77/055/2021-9
		18.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:01:0004009:2797-77/055/2021-6
		18.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:01:0004009:2797-77/055/2021-5
		18.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:01:0004009:2797-77/055/2021-4
		18.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:01:0004009:2797-77/055/2021-3
18.3.6.		вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	77:01:0004009:2797-77/055/2020-2	
18.3.7.	вид:	Ипотека		
		номер государственной регистрации:	77:01:0004009:2797-77/011/2018-1	
18.3.8.	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/011/2015-721/1		
18.3.9.	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	77-77/011-11/014/2014-762/1		
18.3.10.	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	77-77-11/004/2014-565		

Выписка выдана: Назаренко Егор Алексеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
АДРЕС: МОСКВА, ПЛОЩАДЬ  
СВ. ПЕТРА И ПАВЛА, 25

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

— ● —  
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ

**ДОГОВОР**  
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА  
в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ М-01-037868

«08» АВГУСТА 2019 г.



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
АРХИВНЫЙ ОТДЕЛ  
УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,  
расположенных на земельном участке

№ М - 01 - 03 4 8 6 8  
(Номер договора)

08 08 2012  
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004009:111  
(Кадастровый №)

01/03/11796  
(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ регистрации округа  
Произведена государственная регистрация  
Договор аренды  
Дата регистрации 08.08.2012  
№ документа 01/03/11796-011  
Регистратор СУЛИМАНОВА О.Ю.  
(Ф.И.О.)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Игнатова Антона Сергеевича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-38/12, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Миллтаун», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Пасхина Михаила Сергеевича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 13.07.2012 № 3649-01 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 513 (пятьсот тринадцать) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0004009:111, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Новослободская, вл.31, стр.2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено одноэтажное нежилое здание.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 02 июля 2061 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной

уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.2. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охраняемых) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.3. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды

объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

4.4. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.5. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.6. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 2 Приложения 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.7. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

**Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города

Москвы.

**Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
  - осуществления самовольного строительства на Участке;
  - использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
  - неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
  - использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
  - осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
  - в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
  - по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.
- 6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.
- 6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.
- 6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

**Арендодатель обязан:**

- 6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- 6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.
- Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арен-

додателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законо-

дательством в Арбитражном суде г.Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 - Расчет арендной платы



## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов Города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Миллтаун»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул.Садовническая, д.22, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 115035, г. Москва, ул.Садовническая, д.22, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7705967512/770501001 ОКПО 37194602
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810600000001336
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в КБ «ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КАПИТАЛ» (ООО), Г.МОСКВА
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000506
БИК 044583001	БИК 044552506
Телефон	Телефон 8-495-791-82-86

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Начальник УРЗ ЦАО

  
 \_\_\_\_\_ А.С.Игнатов  
 " " \_\_\_\_\_ Г.  
 м.п. \_\_\_\_\_

**От Арендатора:**

Генеральный директор

  
 \_\_\_\_\_ М. С. Пасхин  
 " " \_\_\_\_\_ Г.



Исполнитель:  
Латыпова Е.К.

**Документы оценщика:**



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50  
www.srosocet.ru, mail@srosocet.ru

**Выписка № 14468  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»**

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

**Коваль Артем Владимирович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 12.12.2016 года за  
регистрационным номером № 2218**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.12.2016 г.

Дата составления выписки 12.12.2016 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.12.2016 г.

№ 2218

**Коваль  
Артем Владимирович**

Паспорт 46 06 887336, выдан 10 Отделом милиции Сергиево-Посадского УВД  
Московской области. Дата выдачи 21.01.2006 г. Код подразделения 502-064

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.12.2016 г. за № 2218

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.12.2016 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

002218

*Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029135-1

« 06 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Ковалю Артёму Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » сентября 20 21 г. № 216

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 06 » сентября 20 24 г.


**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001703  
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).

<b>Страхователь</b>	<b>Коваль Артем Владимирович</b>	
<b>Объект страхования:</b>	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.	
<b>Страховой случай:</b>	(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).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	<b>600,00 (Шестьсот) рублей</b> (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)
<b>Срок действия Полиса:</b>	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> <p><b>Приложения:</b> 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».</p> <p><b>Особые условия страхования:</b></p> <p>1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.л. 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.</p>		

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><b>Страховое акционерное общество «ВСК»</b></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><b>Коваль Артем Владимирович</b> Дата рождения: 27.12.1983 Место рождения: Скоропусковский м-н Загорского района Московской области Паспорт: 4606 887336 выдан 10 Отделом милиции Сергиево-Посадского УВД Московской области. 21.01.2006 код подразделения: 502-064 Адрес регистрации: 141307, МО, г. Сергиев Посад, ул. Мира, д.14, кв.26</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> <b>А.Н. Мочалова</b></p> <p>М. П.</p>	<p><b>А.В. Коваль</b></p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.