



**ПЕРВЫЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ
ЦЕНТР**

ООО «ПЕРВЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»
ИНН/КПП 9703058843/770301001
123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1,
помещение 1, офис 29. Тел. 8-995-883-00-01,
e-mail: info@centrexpert.one

Экз. № 1

ОТЧЕТ №23/12/22

об оценке **рыночной стоимости** объекта недвижимости – нежилое помещение, общей площадью 87м², кадастровый номер 77:07:0007002:12291, расположенное по адресу:
Москва, ул. Можайский Вал, д. 8

Дата проведения оценки (дата оценки) – 23 декабря 2022 г.

Дата составления отчета – 23 декабря 2022 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ» в лице конкурсного управляющего Алтынбаева Руслана Рашидовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 18.02.2019 года по делу А40-35533/18-178-48 «Б», Определения Арбитражного суда г. Москвы от 26.08.2021 года по делу А40-35533/18-178-48 «Б»

Объект оценки: Нежилое помещение, общей площадью 87м², кадастровый номер 77:07:0007002:12291,

Адрес объекта: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8

Оценщик: Дрешпан Виталий Геннадиевич

г. Москва,
2022 год

Заказчику

На основании договора №126 от 09 декабря 2022 г. Оценщиком проведен расчет и подготовлен отчет об оценке **рыночной стоимости** нежилого помещения общей площадью 87 м², кадастровый номер 77:07:0007002:12291, расположенной по адресу: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8.

Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объекта оценки приведены в отчете, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на 23 декабря 2022 г.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29.07.98 г, Обязательных стандартов оценки, а также Кодекса профессиональной этики оценщика.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что **рыночная стоимость** оцениваемого имущества составляет на дату оценки:

27 355 000 (Двадцать семь миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей

С уважением,



Дрешпан В.Г.



Содержание

1	Основные факты и выводы	4
2	Задание на оценку	5
3	Сведения о заказчике оценки и оценщике	5
3.1.	Заявление о соответствии	6
4	Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
5	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении	7
6	Последовательность определения стоимости объекта оценки	7
7	Описание объекта оценки	8
7.1	Общая характеристика здания	9
8	Анализ прав собственности	10
9	Используемая терминология	10
9.1	Подходы к оценке	11
10	Анализ рынка	11
11	Оценка объекта	15
11.1	Обоснование отказа от использования затратного подхода	15
11.2	Обоснование отказа от использования доходного подхода	16
11.3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода	16
11.3.1	Подбор аналогов	17
12	Заключение о рыночной стоимости	20
14	Результаты оценки	20
14.1	Ограничения и пределы применения полученного результата	21
	Список использованной литературы	22
	Приложение №1. Объекты - аналоги	23
	Приложение №2. Фотографии объекта оценки	24
	Приложение №3. Правоустанавливающие документы	26
	Приложение №4. Копии документов оценщика	29

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общие сведения

Адрес расположения объекта оценки	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 87 м ² ,
Собственник(и) объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ", ИНН: 7730562750, ОГРН: 5077746884177
Заказчик (ст. 10 ФЗ-135)	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ» (121151, ул. Можайский вал, 8 Б, ОГРН 5077746884177, ИНН 7730562750) в лице конкурсного управляющего Алтынбаева Руслана Рашидовича (СНИЛС 169-256- 344 00, ИНН 246604503104, почтовый адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Вокзальная, дом 27, а/я 266), член САУ «СРО «ДЕЛО» (125284, г Москва, г. Москва, Хорошевское шоссе, 32А, ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 18.02.2019 года по делу А40-35533/18- 178-48 «Б», Определения Арбитражного суда г. Москвы от 26.08.2021 года по делу А40-35533/18- 178-48 «Б»
Реквизиты заказчика	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ» (121151, ул. Можайский вал, 8 Б, ОГРН 5077746884177, ИНН 7730562750) в лице конкурсного управляющего Алтынбаева Руслана Рашидовича (СНИЛС 169-256- 344 00, ИНН 246604503104, почтовый адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Вокзальная, дом 27, а/я 266), член САУ «СРО «ДЕЛО» (125284, г Москва, г. Москва, Хорошевское шоссе, 32А, ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 18.02.2019 года по делу А40-35533/18- 178-48 «Б», Определения Арбитражного суда г. Москвы от 26.08.2021 года по делу А40-35533/18- 178-48 «Б»
Цель оценки (вид стоимости)	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача (назначение) оценки	Для предоставления по месту требования
Дата оценки	23 декабря 2022г.
Дата последнего осмотра	23 декабря 2022г.
Дата составления отчета	23 декабря 2022г.
Основание для проведения	Договор №126- от 09 декабря 2022г.
Порядковый номер отчета	№126 - от 23 декабря 2022г.
Сравнительный подход, руб.	27 355 000
Затратный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.,	27 355 000
Ликвидационная стоимость, руб.	2 800 000

2. Задание на оценку

Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 87м², кадастровый номер 77:07:0007002:12291, расположен по адресу: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8.

Собственник объекта оценки: Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ", ИНН: 7730562750, ОГРН: 5077746884177

Имущественные права на объект оценки: Право собственности.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для предоставления по месту требования.

Вид определяемой стоимости: Рыночная.

Дата оценки: 23 декабря 2022 г.

Срок проведения оценки: 12 декабря – 23 декабря 2022 г.

3. Сведения о заказчике оценки и оценщике

Таблица 2. Сведения об оценщике

Оценщик	Дрешпан Виталий Геннадьевич
Документы, подтверждающие получения профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №242401824007 Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Сибирский федеральный университет» по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» от 29.12.2021, регистрационный номер: 1017-06-1. Удостоверение о повышении квалификации Томского государственного университета о прохождении обучения на Институте экономики и менеджмента программы обучения «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 22.12.2017. Регистрационный номер: ИЭМПК-21. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №032801-1 от 04.02.2022, в связи с переаттестацией оценщиков в рамках №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. По направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости».
Страхование гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика	Ответственность застрахована ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС» (полис № КРК01/22/ГО-ОЦ №2371713 от 04 марта 2022 г., действителен с 09 марта 2022 г. по 08 марта 2023 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	Экспертный стаж 9 лет.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков на 11.10.2017 г., внесен в реестр оценщиков 23 марта 2015 года за регистрационным №009402.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	-
Наименование	-
Местонахождение	-
ИНН	-

3.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки НП СРО «общество профессиональных экспертов и оценщиков»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Таблица 3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСОIV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФCOV	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФCOVI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

5. Допущения и ограничивающие условия

При проведении оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из следующих допущений и ограничивающих условий:

1) Отчёт достоверен только в полном объёме и лишь для указанных в нём целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчёт об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;

2) Вся предоставленная Заказчиком документация на объект оценки является достоверной, Оценщик не проводил ее проверки. Ответственность за достоверность предоставленной документации несет Заказчик;

3) Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, если иное в соответствующей части Отчета не оговорено особо;

4) При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на состояние и стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов, а также за необходимость выявления таковых;

5) Сведения, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации;

6) От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний и присутствия в суде по поводу настоящего отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

7) Заказчик принимает условие защитить Оценщика от расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика;

8) Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

9) Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном и конкурентном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в отчёте. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки;

10) Данные Оценщиком заключения о стоимости объекта оценки не содержат полностью или частично предвзятые мнения;

11) В ходе расчетов, кроме вышеуказанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В этом случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

7. Описание объекта оценки

Оцениваемый объект представляет трехкомнатную квартиру общей площадью 87м2, кадастровый номер 77:07:0007002:12291, расположенно адресу: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

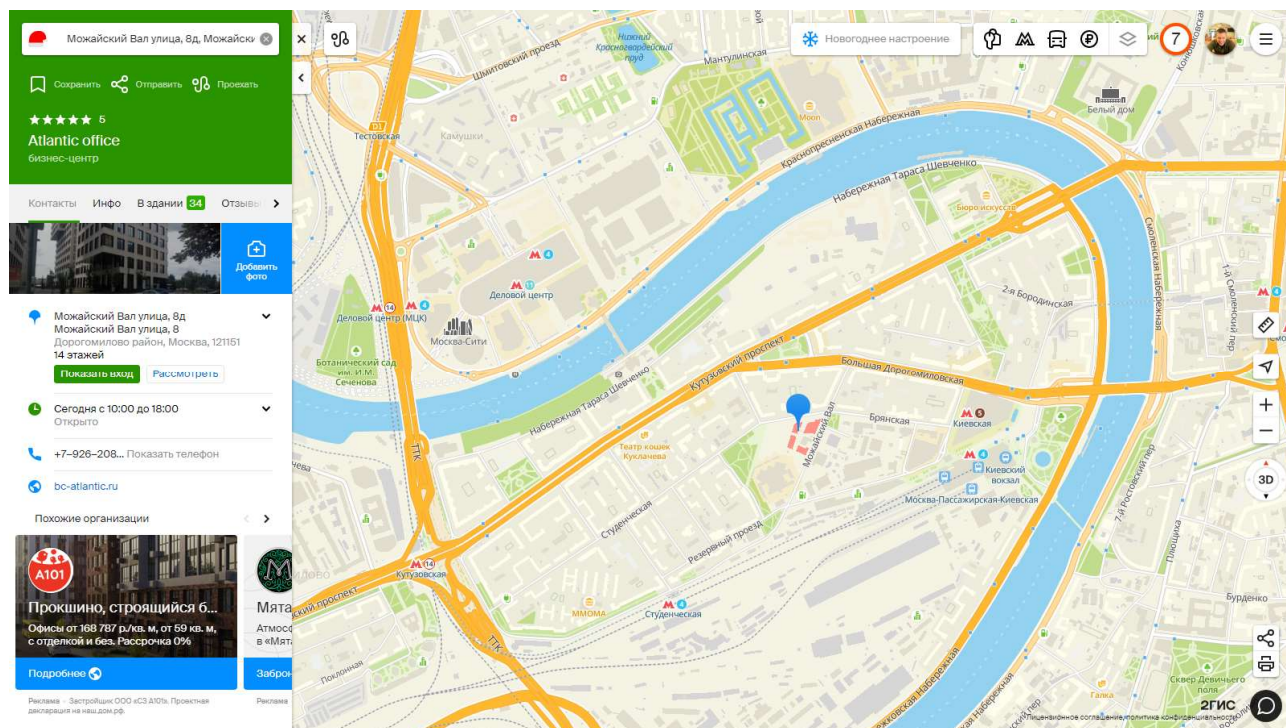


Таблица 3. Общая информация об объекте оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Город	Москва
Район	Дорогомилово
Адрес	ул. Можайский Вал, д. 8.
Преобладающая застройка микрорайона	Окружающая застройка – жилые дома, административные здания, рынок, офисные здания, торгово-развлекательные центры и объекты социального назначения.
Транспортная доступность	Хорошая, удаленность от остановки общественного транспорта – 500м. Удобные подъездные пути для автотранспорта.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая. Пассажирская доступность обеспечивается легковым и общественным транспортом. Объект оценки находится в относительной близости от основных транспортных магистралей г. Москвы.
Выход на крупные магистрали	Не затруднен
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Банковские отделения, детские сады, школа, сеть супермаркетов, ателье, парикмахерская, медицинские учреждения, почта.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты. Легковой транспорт.
Экологическая обстановка района	Хорошая: обусловлена хорошим озеленением в районе, и близостью к реке Москва
Назначение объекта	Нежилое

Показатель	Описание или характеристика показателя
Юр. права и ограничения	Право собственности. Обременения не зарегистрированы
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ", ИНН: 7730562750, ОГРН: 5077746884177
Источник получения информации	Заказчик, выписка из ЕГРН, визуальный осмотр
Дата получения информации	19 декабря 2022г.
Дополнительная существенная информация	Нет

7.1. Общая характеристика здания

Таблица 4. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Количество этажей в здании	14
Вход в помещение	Через общий вход в здание. Подъезд на автомобиле через общий въезд в здание.
Категория месторасположения	Класс «А»
Слаботочное обеспечение	Интернет, сигнализация, пожарная система безопасности
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид здания	Хороший
Техническое обеспечение здания	ХВС, ГВС, канализация, электроснабжение, вентиляция, отопление централизованное.
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Стоянка автотранспорта возле здания и в самом здании
Наличие охраны	Охранное предприятие.
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Источник получения информации	Заказчик, визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается. Принадлежность к объектам культурного наследия отсутствует

Таблица 5. Описание объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	-1
Площадь, кв. м.	87
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	5 (в помещении возведены перегородки и дверные проемы с образованием отдельных комната для различного назначения)
Санузел	Совмещенный. Сантехника в хорошем состоянии. Состояние трубопроводов ГВС, ХВС, канализации хорошее.
Высота потолков, м	-
Вспомогательные и подсобные помещения, площадь, кв. м	-
Лоджия (балкон), кв.м	Отсутствует
Вид из окон	Окон нет
Слаботочное обеспечение	Линия интернет
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь, автоматические ворота.
Отделка	Простая, в хорошем состоянии.
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее.
Данные о перепланировке	Помещение разделено на комнаты.
Обременения/ограничения	Не зарегистрировано

Показатель	Описание или характеристика показателя
Источник получения информации	Заказчик, визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Помещение используется как автомойка.

8. Анализ прав собственности

В соответствии со статьей 131, п. 1 Гражданского кодекса РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Кодексом и иными законами.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9. Используемая терминология

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

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

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

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки (или предложения на продажу), состоявшейся при сходных условиях.

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

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

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.

Наилучшее использование - способ использования недвижимости, выбранный из числа общепринятых и законодательно разрешенных, который является физически возможным, прибыльным и который приводит к наибольшему значению стоимости.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние

насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

9.1 Подходы к оценке

При определении стоимости используют три основных подхода:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом накопленного износа;

- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Сравнительный анализ каждого подхода применительно к оцениваемому объекту позволяет взвесить достоинства и недостатки использованных методов и выбрать тот подход или подходы, которые расценены как наиболее надежные.

10. АНАЛИЗ РЫНКА

Краткая характеристика г. Москвы

Москва—столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и ее субъект — 12 635 466¹ чел. (2022 г.), самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012

¹ Федеральная служба государственной статистики.

года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд. долл. США) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Кроме того — это крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; черной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, легкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

Одним из драйверов инвестиционной активности является масштабная программа развития города. Объем Адресной инвестиционной программы (АИП) Москвы на 2021–2023 годы составляет 1,8 трлн рублей. Эти средства направлены на реализацию приоритетных проектов в транспорте (это самая большая часть — почти 70 процентов от АИП), социальной сфере, благоустройстве и развитии новых территорий.

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

10.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

рынок недвижимости;

рынок коммерческой недвижимости.

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

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

Источник: анализ Оценщика

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

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

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

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

Торговые помещения

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость

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

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

Учитывая функциональное использование, количественные и качественные характеристики, планировочные решения, локальное местоположение и прочие характеристики, Объект оценки следует отнести к рынку объектов недвижимости коммерческого назначения, сегмент – торговые помещения.

10.2 Анализ рынка недвижимости торговых помещений в г. Москве²

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов 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.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования жилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: - жилое; - офисное;

² https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q3-2022_2

Поскольку объект оценки относится к объектам жилого фонда по назначению и документам, поэтому использование Объекта оценки в качестве нежилого не соответствует критерию юридической допустимости.

Поэтому единственный вариант физически возможного, юридически допустимого и наиболее эффективного и целесообразного использования оцениваемой квартиры – использование её для жилых целей.

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

Проведение оценки включало в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

11.1. Обоснование отказа от использования затратного подхода.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Подход к оценке по затратам базируется на определении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Оценка объектов недвижимости затратным подходом включает следующие этапы:

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.
3. Определение предпринимательской прибыли.
4. Оценка восстановительной (замещающей) стоимости улучшений с учётом предпринимательской прибыли (п.2 + п.3).
5. Определение величины общего накопленного износа зданий и сооружений.
6. Оценка стоимости улучшений с учётом износа (п.4 – п.5).

Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учётом стоимости земли (п.1 + п.6).

При определении полной восстановительной стоимости зданий оценщиками используются Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости (сборники «КО-ИНВЕСТ», сборники УПВС Госстроя), базовые удельные показатели по стоимости строительства (БУПс).

Общая формула расчета восстановительной стоимости:

$$CC = \text{БУПс} \times S \quad (1)$$

CC - стоимость строительства здания;

K - переходный ценовой коэффициент на дату проведения оценки.

При определении стоимости недвижимости в г. Москве затратным подходом, в большинстве случаев получается значительное искажение реальной рыночной стоимости недвижимости в результате воздействия следующих факторов:

1. При определении рыночной стоимости жилого дома, часто отсутствует полная информация о его конструкции, строительном объёме, площади застройки, что не позволяет оценщику с достаточной степенью точности произвести расчёт его восстановительной стоимости.

2. При использовании удельных показателей восстановительной стоимости для г. Москвы, нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания, поскольку, помимо прямых затрат на строительство, предпринимательской прибыли застройщика, существуют затраты застройщика, специфичные для рыночных отношений, включающие дополнительные непредвиденные расходы застройщика, величина которых может варьироваться в различных пределах, в зависимости от коммерческой привлекательности объекта строительства. Открытая информация о такого рода затратах отсутствует.

3. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки значительное влияние на его стоимость оказывают затраты инвестора-застройщика на выкуп самого инвестиционного контракта, на отчисления обязательных платежей городу, составляющих от 20 до 50%, в зависимости от коммерческой ценности района и самого объекта инвестирования. Информация о таких затратах по объекту оценки у оценщика отсутствует.

4. В большинстве случаев, при расчёте жилых объектов оценивается не право собственности на землю, а право долгосрочной аренды. Рыночная стоимость права аренды и права собственности различается. Объективно оценить степень различия достаточно сложно по причине не развитости земельного рынка г. Москвы и отсутствия официальной статистической информации, позволяющей дать оценку.

5. Значительную часть в стоимости объектов недвижимости в Москве составляет стоимость земельного участка. Земельный рынок в г. Москвы развит слабо из-за существующего законодательства, не дающего возможности до недавнего времени приобретения земельных участков в частную собственность. Поэтому основной метод сравнения продаж не используется по причине отсутствия объектов сравнения, а использование других методов оценки земли (метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования) даёт значительную погрешность в расчёте.

Таким образом, мы пришли к выводу, что использование затратного подхода при оценке объекта оценки, расположенного в г. Москве не целесообразно по вышеуказанным причинам. Поэтому расчёт объекта затратным подходом оценки не производился.

11.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода оценки.

Доходный подход применим для расчёта рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости, способных приносить доход.

Расчет стоимости недвижимости с применением доходного подхода основывается на *принципе ожидания* покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования объекта недвижимости и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости недвижимости с применением доходного подхода является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Таким образом, настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости состоит, в том числе из стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Применение данного подхода ограничивается помимо объёма информации, необходимым для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) типичными доходоприносящими объектами. В данном случае оцениваемым объектом является коммерческая недвижимость, которая может быть использована различным назначением.

Поэтому, по мнению оценщика, доходный подход при расчёте рыночной стоимости коммерческой недвижимости использовать не целесообразно.

Вывод: С учётом специфики объекта мы пришли к заключению, что для оценки рыночной стоимости объекта оценки можно использовать только методы сравнительного подхода.

11.3 Расчёт стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Далее, для приведения этих цен к реальным ценам продажи, делается поправка на уторговывание, которое возможно в условиях реально сложившейся ситуации по спросу и предложению на дату оценки.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнительного анализа продаж.

Для расчёта стоимости оцениваемой доли (комнаты) сравнительным подходом расчеты производились по методу сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение аналогичного объекта-заместителя.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Стоимость квартиры (доли), определённая методом сравнительных продаж рассчитывается по формуле:

$$C_{т} = ((C_{ан. i} * K_i) / n), \text{ где: } (2)$$

$C_{ан. i}$ – рыночная стоимость i -го аналога,

K_i – обобщённый коэффициент отличия аналога от оцениваемого объекта,

n – количество аналогов.

Характеристики сопоставимых объектов представлены в таблице 7.

Как было отмечено выше, оцениваемый объект представляет собой квартиру. Оценка производилась методом сравнительного анализа продаж (Таблица 7).

11.3.1. Подбор аналогов

В качестве аналогов была собрана информация о предложениях продажи объектов, расположенных в Москве, схожих с объектом оценки по физическим, конструктивным характеристикам, по назначению.

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

Корректировка на торг – Цена предложения к реальной рыночной цене. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Средняя скидка, которую оказывает продавец покупателю при продаже объектов недвижимости на вторичном рынке, составляет -2% (Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода).

Корректировка на дату продажи – поправка определена в размере уровня инфляции/дефляции за период между датами предложений и датой проведения оценки. В данном случае не учитывается.

Корректировка на местоположение – поправка определяется в размере разницы стоимости квадратного метра жилплощади в зависимости от местоположения объекта. В отчете не применена.

Корректировка на состояние отделки³ – отделка объекта оценки требует косметического ремонта, отделка объектов аналогов простая, в хорошем состоянии. Корректировка +55% применялась к объектам аналогам №2 и 3.

³Справочник оценщика недвижимости «Квартиры», Лейфер Л.А. Нижний Новгород

Таблица 6. Границы интервала на состояние отделки

<p>Роста цен на ГСМ не будет с 20 июня. Правительство России почти приняло решение о снижении акцизов на топливо с ..</p> <p>Топливо стало вкусным Красноярцы с радостью ощутили новый вкус бензина, особенно радуются владельц..</p>	<p>мастеров Косметический ремонт Предлагают 156 мастеров, нажмите чтобы выбрать м. кв.</p> <p>Ремонт эконом класса Предлагают 132 мастеров, нажмите чтобы выбрать м. кв.</p> <p>Высококачественный ремонт Предлагают 131 мастеров, нажмите чтобы выбрать м. кв.</p> <p>Ремонт VIP класса Предлагают 127 мастеров, нажмите чтобы выбрать</p>	<p>Σ 1694</p> <p>Σ 1636</p> <p>Σ 4551</p> <p>Σ 16017</p>	<p>руб.</p> <p>руб.</p> <p>руб.</p> <p>руб.</p>
---	--	--	---

Сведения об объектах аналогах получены по материалам интернет-порталов по продаже недвижимости в г. Москве.

Ранжирование скорректированных цен проведено по сумме поправок, внесенных в цену объектов-аналогов.

Таким образом, окончательная стоимость единицы сравнения будет рассчитываться по формуле:

$$P = (V_1 * P_1 + V_2 * P_2 + \dots + V_n * P_n) / \text{Сумма } V, \quad (3)$$

Где: P - стоимость оцениваемого объекта;

V₁...V_n - весовые коэффициенты

P₁...P_n - скорректированные стоимости объектов-аналогов .

Умножив полученное значение стоимости метра на общую площадь объекта оценки помещений, получим рыночную стоимость квартиры определенной сравнительным подходом.

Поправки в виде весовых коэффициентов были введены на параметры, отличающие объекты-аналоги от оцениваемого объекта.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 + P_0 \times \left(\sum_{i=1}^7 \Pi_i \right) / 100 + \Pi_8 \quad (4)$$

P₀ - начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

P_{скорр} - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

Π₁, Π₂, Π₃, Π₄, Π₅, Π₆, Π₇, Π₈ ... - поправки на отличие свойств аналогов.

Вес и значение всех поправок установлены экспертным методом оценки с учётом мнения специалистов риэлтерских агентств, а также личного опыта и наработок оценщика.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения, руб.		75 000 000	60 000 000	38 925 000
Цена 1 кв.м. площади, руб.		468750,00	188028,83	250000,00
Общая площадь, кв.м.	87	160	319,1	155,7
Переданные права собственности		Полное	Полное	Полное
Корректировка на право собственности,%		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		468750,00	188028,83	250000,00
Дата		дек.22	дек.22	дек.22
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		468750,00	188028,83	250000,00
Местоположение	ул.Можайский Вал, д. 8	Большая Садовая ул., 5	Новочерёмушкинская д. 17	ул. Годовикова, 1к2
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		468750,00	188028,83	250000,00
Физические характеристики				
Материал стен, этажность	Ж/б, -1/14	Ж/б, -1/-	Монолит, -1/21	Кирпич, -1/22
Корректировка, %		0	0	0
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Физическое состояние (отделка)	Хорошая	Хорошее	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0	5	5
Линия застройки	Первая	Первая	Первая	Первая
Корректировка, %		0	0	0
Общая корректировка, %		0	5	5
Общая корректировка, руб.		0,00	9401,44	12500,00
Скорректированная цена, руб.		468750,00	197430,27	262500,00
Количество корректировок, k		1	2	2
Общее количество корректировок, $K=\sum K$	5			
Удельное количество корректировок по		0,2	0,4	0,4
Величина у, обратная m		5	2,5	2,5
Сумма у	10			
Вес аналога $W=y/\sum y$	1	0,5	0,25	0,25
Средневзвешенное значение	349357,5682			
Общая площадь Объекта оценки, кв.м.	87			
Стоимость Объекта оценки	30394108,43			
Поправка на торг, %	10			
Стоимость Объекта оценки, с учетом	27 354 697,59			
Стоимость Объекта оценки округленно,	27 355 000			

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно): 27 355 000,00 рублей,

27 355 000 (Двадцать семь миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Поскольку в расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подхода к оценке (затратный и доходный), то весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки коммерческой недвижимости, определена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: нежилого помещения общей площадью 87м², кадастровый номер 77:07:0007002:12291, расположено адресу: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8.

Результаты обобщения суммированы в таблице:

Таблица 8. Результаты обобщения итоговой стоимости объекта оценки

Согласование			
Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина ориентира, рублей	-	27 355 000	-
Вес подхода, %	-	100%	-
Взвешенная стоимость, руб.	-	27 355 000	-
Обобщенная величина стоимости, округленно	27 355 000рублей		

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):27 355 000,00 рублей

27 355 000 (Двадцать семь миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей

14. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

На основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что:

- наиболее вероятное значение **рыночной стоимости** нежилого помещения общей площадью 87м², кадастровый номер 77:07:0007002:12291, расположенной по адресу: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8 составляет на дату оценки с точностью до первой значащей цифры:

27 355 000 (Двадцать семь миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей

14.1 Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

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

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

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

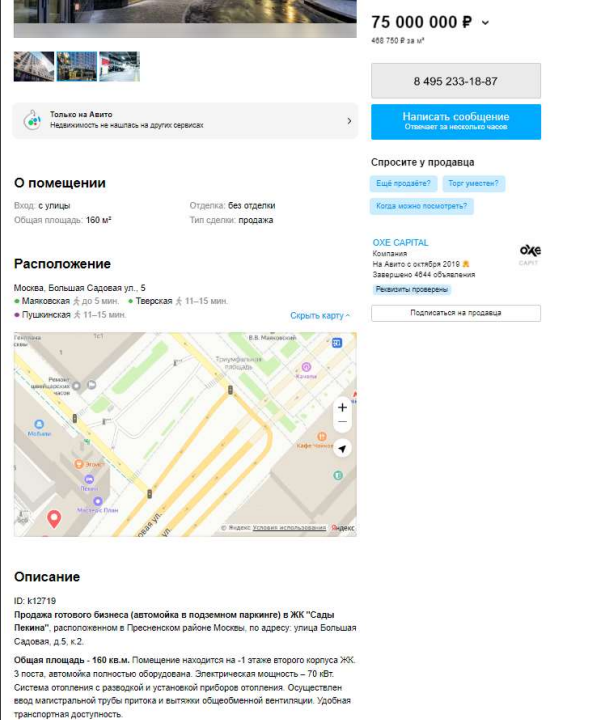
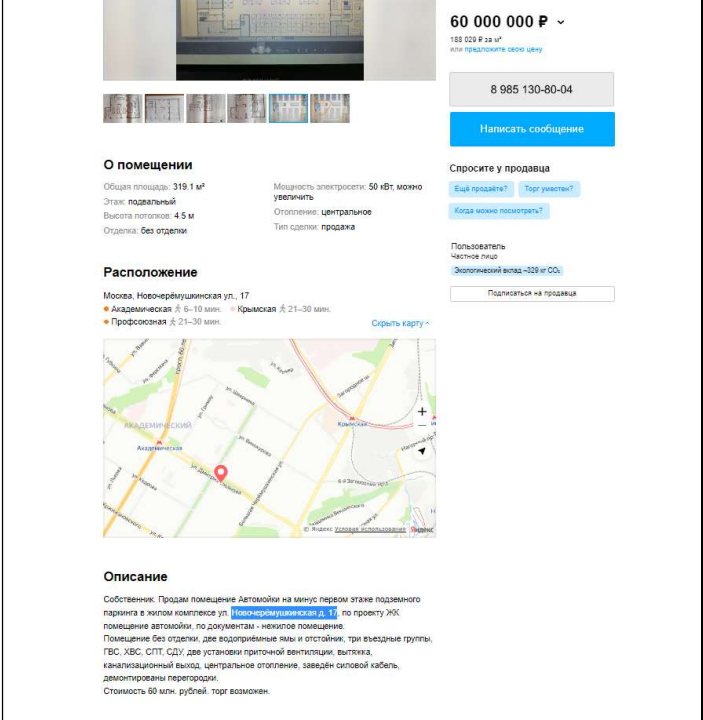
С уважением,

Дрешпан В.Г.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 30.11.1994г. № 52-ФЗ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - ФЗ от 29 июля 1998 года.. - М.:ИНФРА-М, 2002. - 12 с.
3. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. № 221-ФЗ.
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Распоряжение Минимущества РФ от 0703.2002г. № 568-р.
8. «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков». Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003г.. № 1102-р.
9. «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2005г.
10. Ковалев А.П. «Оценка стоимости активной части основных фондов». Учебно-методическое пособие. - М.: Финстатинформ, 1997.
11. Международные стандарты оценки. Шестое издание 2003 (МСО 2003). Перевод на русский язык: Микерин Г.И., Артеменков И.Л., Павлов Н.В., Москва, 2003.
12. Европейские стандарты оценки (четвертое издание), Российское общество оценщиков, 2003г.
13. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22 октября 1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»;
14. Письмо государственного строительного комитета СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д «Обиндексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве».
15. Приложение к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. № 1289-СК/08
16. Сборник № 33 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений автомобильного транспорта и автомобильных дорог для переоценки основных фондов»;
17. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете», утвержденная Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971г.;

Предложение о продаже объекта сравнения №1	Предложение о продаже объекта сравнения №2
<p>Ссылка: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_2007345216</p>	<p>Ссылка: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_avtomoyku_319.1_m_2641991054</p>
 <p>75 000 000 Р 488 700 Р за м²</p> <p>8 495 233-18-87</p> <p>Написать сообщение</p> <p>О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 160 м²</p> <p>Отделка: без отделки Тип сделки: продажа</p> <p>Расположение Москва, Большая Садовая ул., 5 Малоговская 5 до 5 мин. Теерская 11-15 мин. Пушкарская 11-15 мин.</p> <p>Описание ID: k12719 Продажа готового бизнеса (автомойка в подземном паркинге) в ЖК "Сады Левиана", расположенном в Пресненском районе Москвы, по адресу: улица Большая Садовая, д.5, к.2. Общая площадь - 160 кв.м. Помещение находится на -1 этаже второго корпуса ЖК. 3 поста, автомойка полностью оборудована. Электроническая мощность - 70 кВт. Система отопления с разводкой и установкой приборов отопления. Осуществлен ввод магистральной трубы притока и вытяжки общеобменной вентиляции. Удобная транспортная доступность.</p>	 <p>60 000 000 Р 188 029 Р за м² или предложить цену</p> <p>8 985 130-80-04</p> <p>Написать сообщение</p> <p>О помещении Общая площадь: 319.1 м² Этаж: подвальный Высота потолка: 4.5 м Отделка: без отделки</p> <p>Мощность электросети: 50 кВт; можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа</p> <p>Расположение Москва, Новонерубинская ул., 17 Академическая 6-10 мин. Крымская 21-30 мин. Профсоюзная 21-30 мин.</p> <p>Описание Собственник. Продам помещение Автомойки на минус первом этаже подземного паркинга в жилом комплексе ул. Новонерубинская д. 17, по проекту ЖК, помещение автомойки, по документам - нежилые помещения. Помещение без отделки, две водоприемные ямы и стойки; три ездовые группы, ГВС, ХВС, СЛТ, СДЛ, две установки приточной вентиляции, вытяжка, канализационный выход, центральное отопление, заведен силовой кабель, демонтированы парктормодули. Стоимость 60 млн. рублей. Торг возможен.</p>

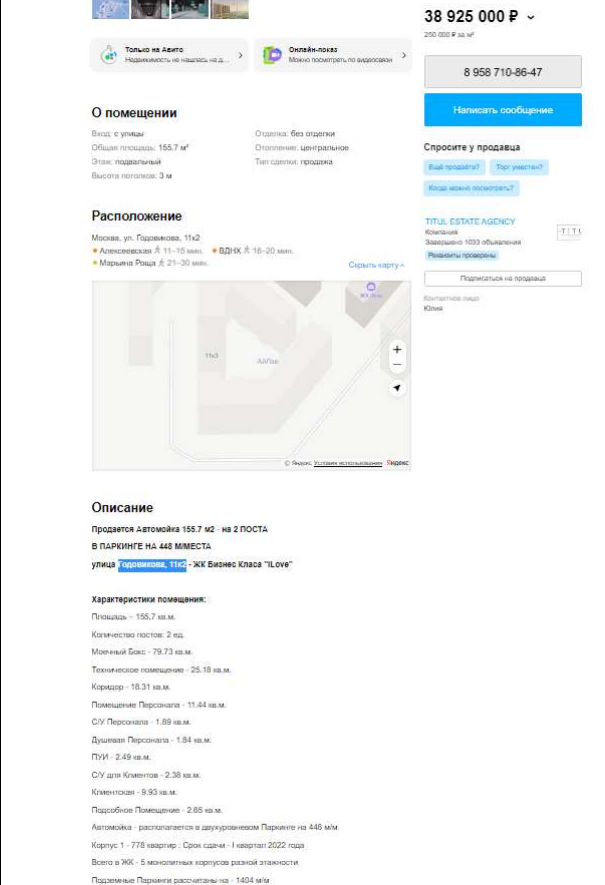
Предложение о продаже объекта сравнения №3	
<p>Ссылка: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_155.7_m_na_2_posta_v_podzemnom_parkinge_2560182522</p>	
 <p>38 925 000 Р 250 000 Р за м²</p> <p>8 958 710-86-47</p> <p>Написать сообщение</p> <p>О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 155.7 м² Этаж: подвальный Высота потолка: 3 м</p> <p>Отделка: без отделки Отопление: центральное Тип сделки: продажа</p> <p>Расположение Москва, ул. Годьянова, 1142 Академическая 11-15 мин. ВДНХ 16-20 мин. Марьяна Роца 21-30 мин.</p> <p>Описание Продается Автомойка 155.7 м2 - на 2 ПОСТА в ПАРКИНГЕ на 448 ММЕСТА улица Горьковская, 1142 - ЖК Бизнес Класа "Love"</p> <p>Характеристики помещений: Площадь - 155,7 кв.м. Колоннесто постов: 2 ед. Мощный Бокс - 79,73 кв.м. Техническое помещение - 25,18 кв.м. Коридор - 18,31 кв.м. Помещение Персонала - 11,44 кв.м. С/У Персонала - 1,89 кв.м. Душевая Персонала - 1,84 кв.м. П/УИ - 2,49 кв.м. С/У для Клиентов - 2,38 кв.м. Клиентская - 9,93 кв.м. Подсобное Помещение - 2,85 кв.м. Автомойка - располагается в двухуровневом Паркинге на 448 мест. Корпус 1 - 778 квартир. Срок сдачи - I квартал 2022 года. Всего в ЖК - 5 монолитных корпусов разной этажности. Подземные Паркинги рассчитаны на - 1404 места.</p>	

Фото №1

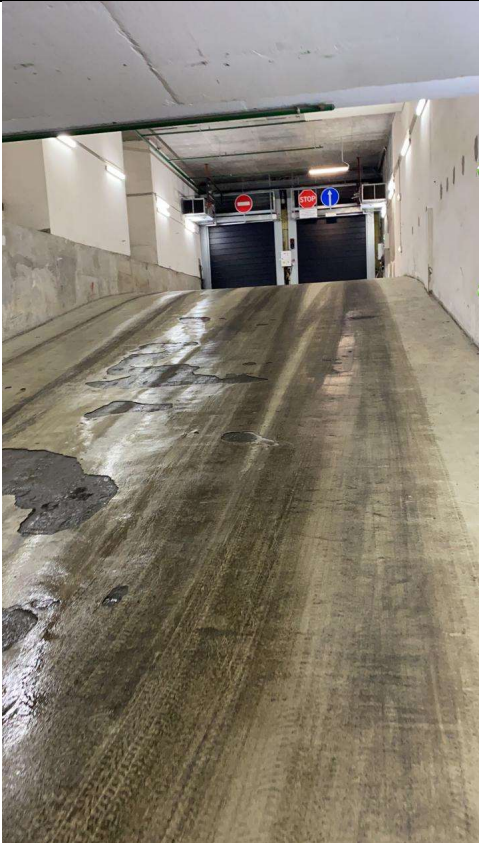


Фото №2

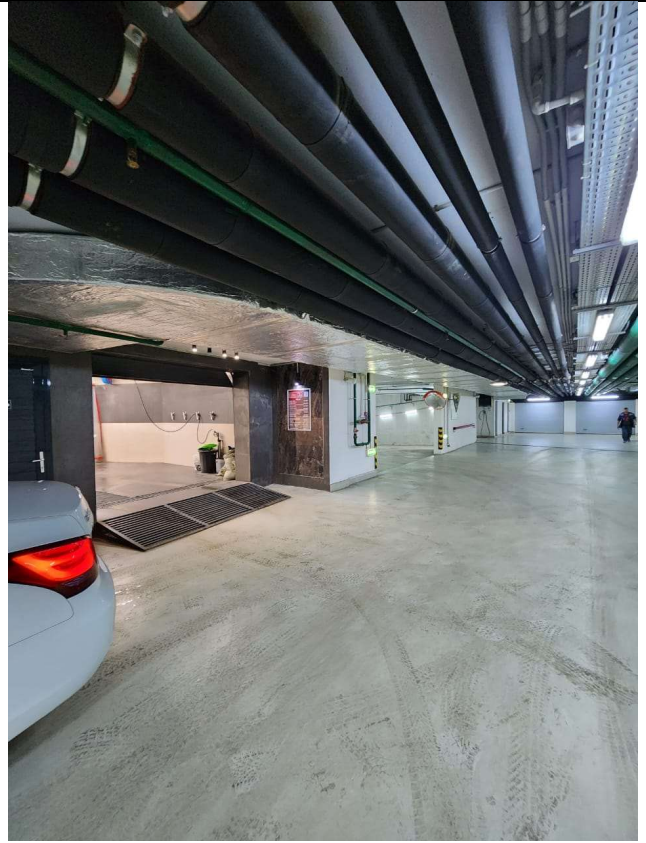


Фото №3

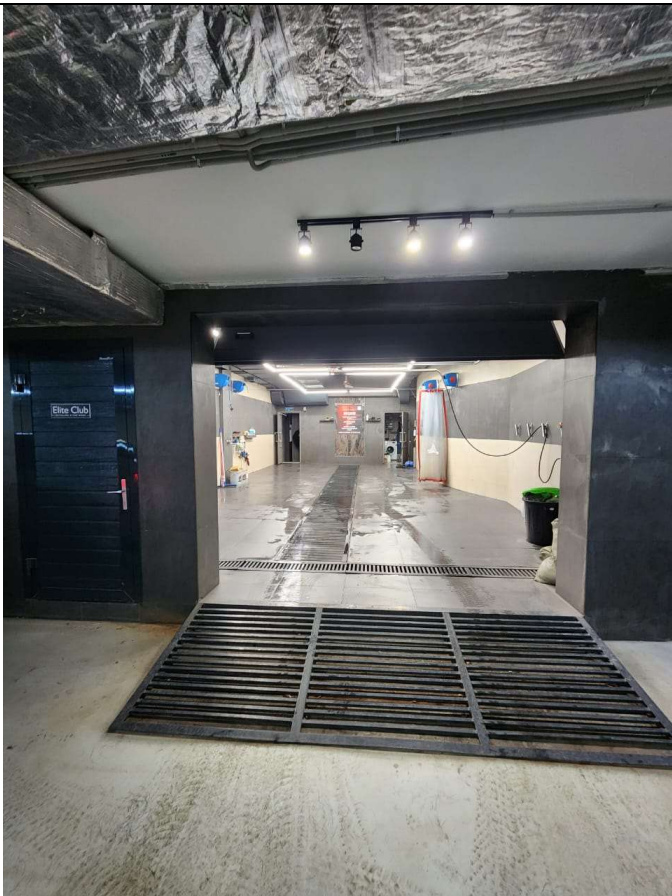


Фото №4



Фото №5

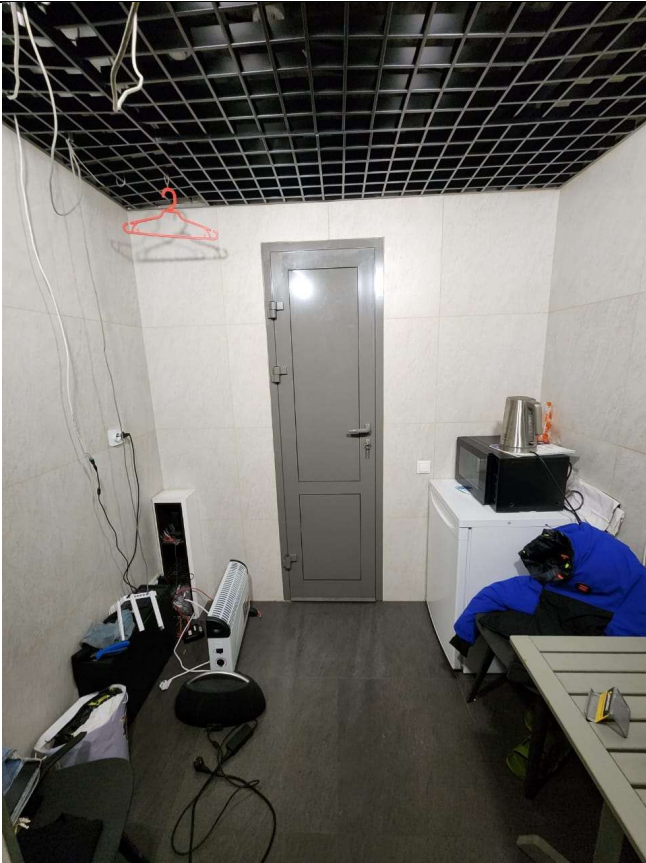


Фото №6

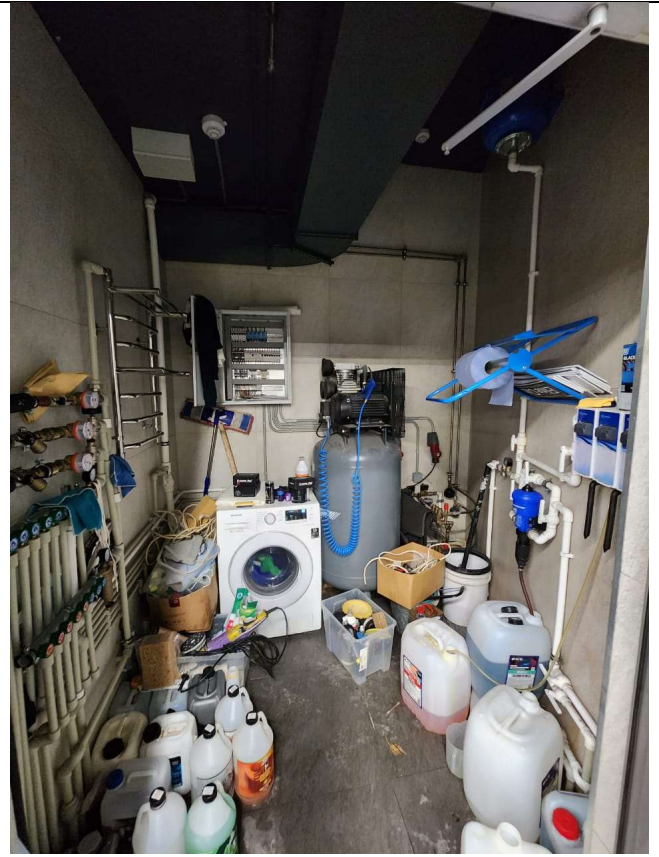


Фото №7



Фото №8



Приложение № 3 Правоустанавливающие документы

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.12.2022, поступившего на рассмотрение 07.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.12.2022г. № КУВИ-001/2022-217882614	
Кадастровый номер:	77:07:0007002:12291
Номер кадастрового квартала:	77:07:0007002
Дата присвоения кадастрового номера:	30.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
Площадь:	87
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13060235.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0007002:11606
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.12.2022г. № КУВИ-001/2022-217882614	
Кадастровый номер:	77:07:0007002:12291
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Алтынбаев Руслан Рашидович

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

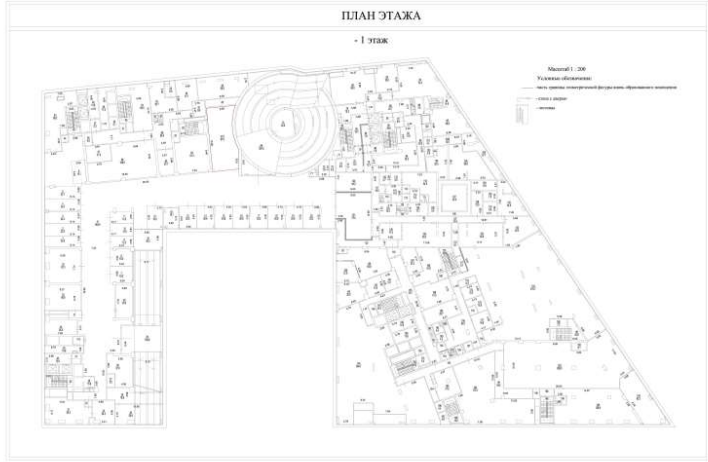
Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.12.2022г. № КУВИ-001/2022-217882614		Кадастровый номер: 77:07:0007002:12291	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ", ИНН: 7730562750, ОГРН: 5077746884177
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:07:0007002:12291-77/051/2022-9 02.12.2022 18:14:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

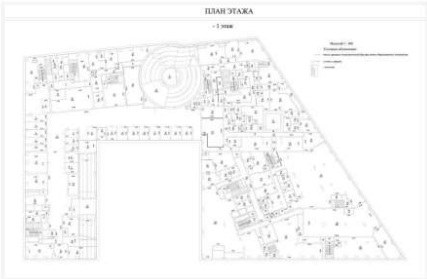
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.12.2022г. № КУВИ-001/2022-217882614		Кадастровый номер: 77:07:0007002:12291	
		Номер этажа (этажей): -1	
 <p>ПЛАН ЭТАЖА - 1 этаж</p> <p>Масштаб 1:200 Указаны обозначения: - мест для размещения легковых автомобилей, мотоциклов и велосипедов - лифты и лестницы</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.12.2022г. № КУВИ-001/2022-217882614			
Кадастровый номер: 77-07:0007002:12291		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

**Союз арбитражных управляющих
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО»»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

Решением президента Союза арбитражных управляющих
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО»» (далее – Союз) от 13
декабря 2021 года № 129-А

**Общество с ограниченной ответственностью
«Первый экспертный центр»**
123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ
Пресненский, наб. Пресненская, д. 8, стр. 1, помеш. 1, офис 29
(ИНН 9703058843, КПП 770301001, ОГРН 1217700548647)

аккредитовано для обеспечения исполнения возложенных на
арбитражных управляющих – членов Союза обязанностей в
качестве оценщика ходе процедур, применяемых в делах о
банкротстве, с 13.12.2021 по 12.12.2022.

Настоящее свидетельство выдано 13 декабря 2021 года.

Президент Союза
М.П.



К.И. Дерюгин



Национальный
исследовательский
**Томский
государственный
университет**

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
является документом
о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано Дрешпану
Виталию Геннадьевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «07» декабря 2017 г. по «22» декабря 2017 г.
прошел(а) обучение в (на) Институте экономики и менеджмента
(наименование учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы, темы, дополнительной профессиональной программы)

в объеме 104 часа (количество часов)

Регистрационный номер ИЭМПК-21



Город Томск год 2017 **700800017901**

ИЭМПК - СИЭПРО - Новосибирск, 2017 г.

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Сибирский федеральный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

242401824007

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1017-06-1
Город
Красноярск
Дата выдачи
19 января 2015 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Дрешпан
Виталий Геннадьевич**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**центре ДПО ИЦМиМ
по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»
с «01» мая 2014 года по «30» декабря 2014 года
Решением от**

29 декабря 2014 года протокол 2
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии *Волобух*
Член комиссии *Кочетков*
Секретарь *Борис*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Дрешпан Виталия Геннадьевича

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

о том, что Дрешпан Виталий Геннадьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 23 » марта 2015 г. за регистрационным номером 009402

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №011619-1 от 28.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 28.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Департамент оценочной деятельности"

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 июня 2019 г.

Дата составления выписки 03 июня 2019 г.



Исполнительный директор

М.П.


(подпись)

С.Д. Заякин

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032801-1

« 04 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дрешпану Виталию Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » февраля 20 22 г. № 237

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » февраля 20 25 г.

АО «ОПДРСН», Москва, 2021 г., № 13 № 872